

# Prospectus

FWI Immobilier Suisse



# Contenu

<b>1. Généralités</b>	<b>3</b>
<b>2. Investisseurs et organisation</b>	<b>4</b>
2.1 Investisseurs	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	4
<b>3. Directives de placement</b>	<b>5</b>
3.1 Stratégie de placement	5
3.2 Objectif de placement et indice de référence	5
3.3 Univers de placement	5
3.4 Restrictions de placement	5
3.5 Valeur d'avance	6
<b>4. Droits</b>	<b>6</b>
4.1 Procédure d'émission et de rachat	6
4.2 Émission de droits	6
4.3 Prix d'émission	6
4.4 Rachat de droits	7
4.5 Restrictions pour le rachat de droits	7
4.6 Prix de rachat	7
4.7 Apports en nature	7
<b>5. Distribution des revenus</b>	<b>7</b>
<b>6. Valeur nette d'inventaire</b>	<b>8</b>
<b>7. Frais de gestion</b>	<b>8</b>
7.1 Commission de gestion	8
7.2 Commission d'émission et de rachat	8
7.3 Autres frais et débours	8
7.4 Autres frais administratifs	9
<b>8. Information aux investisseurs</b>	<b>9</b>
<b>9. Informations sur les risques</b>	<b>9</b>
9.1 Risques associés à l'évolution des taux	9
9.2 Risques pouvant résulter de l'usage des immeubles	9
9.3 Risques de liquidité	10
9.4 Risques d'évaluation	10
<b>10. Informations complémentaires</b>	<b>11</b>

# FWI Immobilier Suisse

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse permet à ses investisseurs d'effectuer des placements très diversifiés sur le marché immobilier suisse.

Ce groupe de placement fait partie de la catégorie des «placements immobiliers suisses» au sens de l'art. 55 let. c OPP 2.

Les informations contenues dans le présent 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 «FWI»). En cas de contradictions, 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 [www.awi-anlagestiftung.ch/fr](http://www.awi-anlagestiftung.ch/fr).

Le groupe de placement est émis et administré par la FWI.

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.

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

## 1. Généralités

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse investit exclusivement dans des biens immobiliers résidentiels et à usage commercial dans toute la Suisse par le biais de fonds immobiliers suisses non cotés. Ce faisant, le groupe de placement peut investir jusqu'à 100% de ses fonds dans un seul et même placement collectif.

## 2. Investisseurs et organisation

### 2.1 Investisseurs

---

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. 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, 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

---

Le Conseil de fondation de la FWI prend les décisions de placement dans le cadre des dispositions légales et dans le respect des dispositions du présent prospectus.

### 2.5 Administrateur

---

1741 Fund Solutions AG, dont le siège se trouve Burggraben 16, 9000 St-Gall, est l'administrateur de ce groupe de placement. En plus du calcul et du contrôle de la valeur nette d'inventaire, ainsi que de la comptabilité du groupe de placement, l'administrateur est responsable des services de conformité (compliance) et de l'émission et du rachat 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 choisie comme organe de révision. Ses tâches sont régies par l'art. 10 OFP.

## 3. Directives de placement

### 3.1 Stratégie de placement

---

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse investit dans des biens immobiliers suisses, dont au moins 50% doivent revêtir un caractère résidentiel. Avec un portefeuille immobilier largement diversifié et géré de manière professionnelle, le groupe de placement vise une diversification des risques adéquate en ce qui concerne l'âge, la substance du bâtiment, la situation et la durabilité du revenu. Les placements sont réalisés dans toute la Suisse en mettant l'accent sur la Suisse alémanique et ses alentours.

### 3.2 Objectif de placement et indice de référence

---

L'objectif de placement consiste à générer des revenus conformes au marché et une croissance de la fortune continue à long terme.

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse n'est pas géré en fonction d'un indice de référence.

### 3.3 Univers de placement

---

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse investit exclusivement dans des biens immobiliers dans toute la Suisse par le biais de fonds immobiliers suisses non cotés. Ce faisant, le groupe de placement peut investir jusqu'à 100% de ses fonds dans un seul et même placement collectif.

### 3.4 Restrictions de placement

---

- Au moins 50% du total des revenus locatifs doivent être réalisés avec des biens immobiliers résidentiels.
- Les investissements dans des biens immobiliers à usage commercial sont limités à 50% du total des revenus locatifs. Les biens immobiliers à usage commercial sont principalement des bureaux, des commerces et des points de vente. Les autres biens à usage commercial autorisés sont les hôtels, les restaurants, les parkings, les centres logistiques, les centres de données, les écoles, les maisons de retraite et de repos, les laboratoires et les bâtiments dédiés aux technologies et à la recherche.
- Il convient de répartir adéquatement les risques des placements par régions et situations, ainsi que par usages pour les biens immobiliers à usage commercial.
- Il convient de répartir la fortune du groupe de placement sur au moins dix immeubles indépendants, les parcelles limitrophes et les lotissements bâtis selon les mêmes principes de construction étant considérés comme un seul immeuble.
- La valeur vénale d'un immeuble ne doit pas dépasser 15% de la fortune du groupe de placement.
- Le total des investissements dans des copropriétés et des propriétés par étages sans majorité de parts de copropriété et de voix ne doit pas dépasser 30% de la fortune du groupe de placement, les lots de copropriété non distincts n'étant pas pris en compte pour le calcul des quotes-parts.
- Le total des terrains constructibles, des constructions commencées, des projets de construction et de développement immobilier et des rénovations complètes en cours ne doit pas dépasser 30% de la fortune du groupe de placement.
- Il convient de veiller à une gestion appropriée des liquidités du groupe de placement. Il est autorisé de détenir des liquidités appropriées dans l'unité de compte du groupe de placement.
- Pour le reste, les principes généraux conformes aux directives de placement en vigueur s'appliquent.

### 3.5 Valeur d'avance

---

La valeur d'avance ne doit pas dépasser, en moyenne, un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles que le groupe de placement détient par le biais de placements collectifs.

À titre exceptionnel et temporaire, la valeur d'avance peut être relevée à 50% si:

- a. le règlement de fondation ou des règlements spéciaux publiés le prévoient;
- b. cela est nécessaire pour la préservation des liquidités; et
- c. cela est dans l'intérêt des investisseurs.

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

## 4. Droits

### 4.1 Procédure d'émission et de rachat

---

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

### 4.2 Émission de droits

---

Il est possible d'émettre des droits à tout instant. En règle générale, l'émission s'effectue par tranches, le Conseil de fondation déterminant le nombre de nouveaux droits à émettre, le moment de l'émission et la date de conclusion et de valeur. Il est possible de fractionner les parts.

Le Conseil de fondation propose de nouveaux droits en priorité aux investisseurs actuels (droit de souscription). Si ces derniers renoncent à leurs droits, la direction est habilitée à attribuer les droits ainsi libérés à d'autres personnes intéressées.

Afin d'accueillir de nouveaux investisseurs ou en lien avec des apports en nature des investisseurs actuels, le Conseil de fondation est habilité à procéder à des émissions en excluant le droit de souscription des investisseurs actuels.

### 4.3 Prix d'émission

---

Le prix d'émission d'un droit correspond à la valeur d'un droit à la date d'émission.

Le prix d'émission est augmenté des coûts effectivement encourus par le groupe de placement dans le cadre du placement du montant versé.

#### 4.4 Rachat de droits

---

Les investisseurs peuvent restituer l'intégralité ou une partie de leurs droits le 30 septembre de chaque année moyennant un préavis de douze mois et demander à recevoir un versement en espèces dans un délai de trois mois.

Dans certains cas justifiés, la direction peut accepter qu'un investisseur transfère (cède) certains de ses droits à d'autres investisseurs ou à des tiers conformément au règlement de fondation.

#### 4.5 Restrictions pour le rachat de droits

---

Dans des circonstances exceptionnelles, par exemple une pénurie de liquidités, la direction peut traiter la restitution de droits en plusieurs étapes ou différer le rachat de droits d'une période maximale de deux ans.

Pour des motifs graves, en particulier si les placements ne peuvent être vendus qu'à perte ou en raison de liquidités insuffisantes, il est possible de différer à nouveau le rachat après avoir consulté les investisseurs concernés et en avoir informé l'autorité de surveillance ou d'envisager d'autres options.

#### 4.6 Prix de rachat

---

Le prix de rachat d'un droit correspond à la valeur d'un droit à la date de rachat.

Le prix de rachat est diminué des coûts effectivement encourus par le groupe de placement dans le cadre de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée.

#### 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 investisseurs.

## 5. Distribution des revenus

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse procède à une distribution dans un délai de quatre mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est possible de reporter à nouveau jusqu'à 30% du revenu net.

Si le revenu net d'un exercice, incluant les revenus reportés d'exercices précédents, est inférieur à 5% de la fortune nette, il peut être renoncé à une distribution et le revenu net total est reporté à nouveau.

## 6. Valeur nette d'inventaire

L'évaluation est effectuée conformément aux dispositions de l'art. 41 OFP. La valeur nette d'inventaire du groupe de placement est calculée au moins une fois par an à la fin de l'exercice ainsi qu'à chaque émission et rachat de droits. Un exercice court du 1er janvier au 31 décembre.

La valeur nette d'inventaire du groupe de placement correspond à la fortune nette par part des fonds immobiliers non cotés, plus les éventuels avoirs en numéraire, moins les éventuels frais et dépenses du groupe de placement.

## 7. Frais de gestion

Les frais et dépenses ci-dessous ont pour effet de diminuer le rendement.

### 7.1 Commission de gestion

---

La commission de gestion comprend la gestion de la fortune et l'administration du groupe de placement, y compris des fonds de placement institutionnels sous-jacents ou d'autres placements collectifs.

Les frais de gestion actuellement en vigueur sont publiés dans le règlement des frais de la FWI, qui est consultable sur [www.awi-anlagestiftung.ch/fr](http://www.awi-anlagestiftung.ch/fr).

### 7.2 Commission d'émission et de rachat

---

Lors de l'émission de droits, une commission d'émission correspondant au maximum à 5% du prix d'émission peut être prélevée par des tiers au titre de la couverture de leurs frais.

Lors du rachat de droits, une commission de rachat correspondant au maximum à 1,5% du prix de rachat peut être prélevée par des tiers au titre de la couverture de leurs frais.

### 7.3 Autres frais et débours

---

Lors de l'émission et du rachat de droits, la FWI prélève au bénéfice du groupe de placement des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, courtages conformes au marché, impôts, etc.) moyens encourus par le groupe de placement dans le cadre du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée.

Les frais accessoires peuvent être facturés à hauteur des frais effectifs ou de manière forfaitaire. Le taux forfaitaire maximal pouvant être appliqué est de 2,5%.



## 7.4 Autres frais administratifs

---

Des frais supplémentaires pour la révision externe, des frais administratifs, des droits de garde ainsi que les coûts liés à la gestion du groupe de placement sont facturés en sus des frais de gestion. Les frais sont directement prélevés du groupe de placement. Les frais effectifs sont mentionnés dans le rapport annuel de la FWI.

# 8. Information aux investisseurs

La FWI informe de l'évolution du groupe de placement FWI Immobilier Suisse dans le cadre de fiches d'information mensuelles. Par ailleurs, il est possible de consulter d'autres informations importantes pour les investisseurs, telles que le règlement de fondation, les directives de placement et les rapports trimestriels, sur le site web de la FWI.

Enfin, la FWI publie un rapport annuel dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice. Celui-ci comporte des informations sur la marche des affaires et sur les comptes annuels contrôlés par l'organe de révision.

# 9. Informations sur les risques

Le prix de rachat des droits dépend essentiellement de l'évolution future de la valeur des fonds immobiliers au sein du groupe de placement. Si la fortune du groupe de placement n'évolue pas favorablement, l'investisseur s'expose au risque de perdre une partie ou la totalité du capital qu'il a placé.

Plus précisément, les risques encourus sont les suivants, entre autres:

## 9.1 Risques associés à l'évolution des taux

---

L'évolution des taux sur les marchés des capitaux influence directement les taux hypothécaires et d'actualisation. De même, ceux-ci peuvent avoir des répercussions directes sur les frais de financement, l'évolution des revenus locatifs et la valeur des fonds immobiliers.

## 9.2 Risques pouvant résulter de l'usage des immeubles

---

Les revenus locatifs des immeubles sont soumis à des fluctuations conjoncturelles et à des restrictions spécifiques au droit de bail. En règle générale, les besoins en surfaces à louer dépendent directement de la situation économique actuelle et de l'évolution démographique. Ces facteurs ont une influence directe sur le taux de logements vacants et d'éventuelles pertes de revenus locatifs dans des immeubles. En outre, les immeubles sont exposés à un risque de gestion élevé et à d'éventuelles difficultés techniques.

### **9.3 Risques de liquidité**

---

Les fonds immobiliers non cotés sous-jacents ne sont pas négociables quotidiennement, et il n'existe pas de marché secondaire standardisé. Il se peut donc que les liquidités soient restreintes, entraînant ainsi un retard dans le rachat de droits.

### **9.4 Risques d'évaluation**

---

L'évaluation des biens immobiliers dépend d'un grand nombre de facteurs; en particulier, elle est soumise à une certaine appréciation subjective des experts externes chargés des estimations. Une évolution de la structure des locataires et de la qualité des immeubles ainsi que d'autres facteurs, par exemple l'évolution des taux ou de nouvelles exigences des locataires, peuvent avoir une influence significative sur l'évaluation des fonds immobiliers.

## 10. Informations complémentaires

**Numéro de valeur**

4'735'240

**ISIN**

CH0047352403

**Exercice comptable**

Du 1er janvier au 31 décembre

**Unité de compte**

Franc suisse (CHF)

**Politique de distribution**

Le groupe de placement procède à une distribution dans un délai de quatre mois à compter de la clôture de l'exercice.

**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.

**Association professionnelle CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement)**

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

Winterthour, le 18 août 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.