

Prospectus

FWI Immobilier Suisse Indirect



Sommaire

1. Informations générales	3
2. Concept de placement	4
2.1 Stratégie de placement	4
2.2 Objectifs de placement et indice de référence	4
2.3 Instruments de placement	4
2.4 Restrictions de placement	4
2.5 Valeur d'avance	5
3. Organisation	5
3.1 Investisseurs	5
3.2 Administrateur du groupe de placement	5
3.3 Directoire	6
3.4 Gestionnaire du portefeuille	6
3.5 Administrateur	6
3.6 Banque dépositaire	6
3.7 Organe de révision	6
4. Emission et rachat des 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	7
4.4 Rachat de droits	7
4.5 Prix de rachat	7
4.6 Restrictions supplémentaires lors de l'émission et du rachat de droits	7
4.7 Apports en nature	8
5. Thésaurisation des revenus	8
6. Valeur nette d'inventaire	8
7. Commissions, frais et débours	8
7.1 Commission de gestion	9
7.2 Commission d'émission et de rachat	9
7.3 Coûts des fonds cibles	9
7.4 Autres frais et débours	9
8. Information sur les risques	10
8.1 Risques pouvant résulter d'un placement dans des fonds immobiliers cotés	10
8.2 Risques pouvant résulter d'un placement dans des fonds immobiliers non cotés	10
8.3 Risques pouvant résulter d'un placement dans des groupes de placement immobiliers de fondations de placement	10
8.4 Risques pouvant résulter d'un placement dans des sociétés anonymes immobilières cotées	10
9. Informations complémentaires	11

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»).

FWI Immobilier Suisse Indirect

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

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

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 <https://fwi-fondation.ch>.

Seules les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises, conformément à l'article 4 des statuts.

1. Informations générales

Le groupe de placement «Immobilier Suisse Indirect» permet à l'investisseur d'effectuer des placements très 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.

Par rapport à la possession directe d'immeubles, les placements immobiliers indirects (fonds immobiliers cotés ou traités hors bourse, groupes de placement immobiliers de fondations de placement et sociétés anonymes immobilières cotées) présentent une répartition des risques plus large du point de vue du nombre, de l'âge et de la traile des immeubles, 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. Concept de placement

2.1 Stratégie de placement

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect procède exclusivement à des investissements immobiliers en Suisse. Il s'agit principalement d'immeubles privés à usage d'habitation, du commerce de détail et de bureaux.

La stratégie de placement repose, d'une part, sur une analyse macro-économique «top-down» approfondie et, d'autre part, sur une sélection de titres «bottom-up». Le concept de placement comprend trois phases:

1. Dans une première phase, le Comité immobilier de la BCV, sur la base d'un scénario macroéconomique du Comité stratégique de la BCV, détermine l'allocation entre les fonds immobiliers suisses et, dans le cadre autorisé des directives de placement, entre les sociétés anonymes immobilières ou les groupes de placement immobiliers suisses de fondations de placement.
2. Dans une deuxième phase, le Comité immobilier analyse le potentiel des différents thèmes de placement, régions et types d'utilisation (immeubles à usage d'habitation, commercial). La pondération est effectuée sur la base de l'évaluation relative.
3. Dans une troisième phase, les titres sont sélectionnés sur la base de facteurs qualitatifs et quantitatifs et alloués dans le portefeuille. La plupart des fonds immobiliers, sociétés anonymes immobilières et groupes de placement immobiliers de fondations de placement détiennent aussi bien des immeubles d'habitation que commerciaux. Un portefeuille diversifié comprend ainsi toujours les deux types d'utilisation. Leur pondération peut varier selon la composition du portefeuille.

2.2 Objectifs de placement et indice de référence

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.

2.3 Instruments de placement

Le groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect 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.

2.4 Restrictions de placement

- 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%.
 - Pour des raisons de diversification, les investissements doivent toujours être répartis au minimum sur 10 placements collectifs et/ou sociétés anonymes immobilières.
 - Les placements directs en biens immobiliers ne sont pas autorisés.
 - Les liquidités sont limitées à 15% de la fortune nette.
 - Les liquidités peuvent être détenues sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme et de placements sur le marché monétaire d'une durée maximale d'un an. L'exigence minimale concernant la solvabilité du débiteur est une notation A-1 (Standard & Poor's), P-1 (Moody's), F1 (Fitch) ou R-1 low (DBRS). Les liquidités sont détenues dans la monnaie de compte du groupe de placement.
 - 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 au groupe de placement.
 - A titre exceptionnel, des dérogations temporaires aux directives de placement sont admises, lorsque l'intérêt des investisseurs l'exige impérativement. Les dérogations nécessitent l'approbation du comité de placement et du président de la fondation. Elles doivent en outre être publiées et justifiées dans le rapport de gestion.
 - Par ailleurs, les principes généraux sont applicables conformément aux directives de placement en vigueur. D'autres informations concernant le groupe de placement sont publiées dans les factsheets mensuelles et sur la page d'accueil de la fondation.

2.5 Valeur d'avance

La mise en gage des immeubles est autorisée dans le cadre des différents titres. La valeur d'avance ne doit toutefois pas dépasser, en moyenne, un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles détenus indirectement par le biais de placements collectifs.

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.

3. Organisation

3.1 Investisseurs

Seules les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises, conformément à l'article 4 des statuts.

3.2 Administrateur du groupe de placement

FWI gère le groupe de placement FWI Immobilier Suisse Indirect. Son conseil de fondation fixe les directives de placement. La FWI a le droit, dans les limites du cadre fixé par les statuts et le règlement de fondation, de déléguer par un accord écrit certains droits et obligations à une partie tierce habilitée à les faire siens.

3.3 Directoire

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. Le directoire est soumis aux instructions du conseil de fondation et lui fait régulièrement et rapidement rapport dans des circonstances exceptionnelles.

3.4 Gestionnaire du portefeuille

La Banque Cantonale Vaudoise (BCV) est responsable de la mise en oeuvre de la stratégie de placement. L'exécution du mandat est régie en détail dans un contrat de gestion de patrimoine entre la Banque Cantonale Vaudoise (BCV) et la FWI.

3.5 Administrateur

1741 Fund Solutions AG 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 en outre responsable des services de conformité (compliance) et de l'émission et du rachat des droits.

3.6 Banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Julius Baer & Co AG, Zurich.

3.7 Organe de révision

La société PricewaterhouseCoopers SA (PwC) a été choisie comme organe de révision. Ses tâches sont régies par l'art. 10 de l'OFP (Ordonnance du 10 et 22 juin 2011 sur les fondations de placement).

4. Emission et rachat des droits

4.1 Exécution de l'émission et du rachat des droits

La direction de la FWI est chargée de l'émission et du rachat des droits.

4.2 Emission des droits

Les adhérents peuvent en tout temps acquérir des droits sans valeur nominale et non matérialisés dans les divers groupes de placements. Le décompte des droits est effectué en fractions. Les adhérents participent à la fortune et au revenu du groupe de placement concerné au prorata de leurs droits.

Le Conseil de fondation règle la procédure de détermination du prix. Il détermine la date jusqu'à laquelle les ordres relatifs à l'acquisition de droits peuvent être donnés.

L'émission de droits n'est pas autorisée tant que les rachats de droits du groupe de placement concerné sont suspendus.

L'acquisition de droits n'est possible que dans la mesure où de nouveaux droits sont émis par la Fondation de placement. Des exceptions ne sont autorisées que dans les formes réglementaires mentionnées.

Les émissions de droits peuvent être effectuées aussi bien contre des apports en numéraire que contre des apports en nature sous forme de placements immobiliers indirects. Les apports ne sont possibles que sous la forme de placements immobiliers indirects conformément aux directives de placement.

4.3 Prix d'émission

Le prix d'acquisition d'un droit correspond à la valeur nette d'inventaire du droit au moment où il est acquis, à quoi s'ajoute une commission d'émission fixée par le Conseil de fondation. Cette dernière vise à couvrir les coûts liés à l'acquisition (courtage, droits de timbre, émoluments, etc.) et est créditée au groupe de placement concerné.

4.4 Rachat de droits

Les adhérents peuvent demander en tout temps le remboursement en espèces d'une partie ou de tous leurs droits.

Le Conseil de fondation règle la procédure de détermination du prix. Il détermine la date jusqu'à laquelle les ordres relatifs au rachat de droits peuvent être donnés.

Le paiement intervient au plus tard quatre semaines après réception de la demande, sous réserve d'une suspension au sens de l'art. 7 du règlement de la Fondation.

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 remboursement d'un droit correspond à la valeur nette d'inventaire du droit au moment où il est remboursé, sous déduction d'une commission de rachat fixée par le Conseil de fondation. Cette dernière vise à couvrir les coûts découlant de la vente (courtage, droits de timbre, émoluments, etc.) et est créditée au groupe de placement concerné.

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

Les émissions et rachats de droits sont en outre soumis aux restrictions suivantes:

Le groupe de placement peut suspendre temporairement les souscriptions en raison du manque d'opportunités de placement.

En cas de circonstances extraordinaires (par exemple: lorsque qu'un marché servant de base à l'évaluation d'une partie importante de la fortune est fermé ou que le négoce sur ce marché est entravé ou suspendu; lorsque des turbulences politiques, économiques, militaires, monétaires ou autres se produisent; lorsque, suite à des restrictions de change ou autres restrictions frappant le transfert de valeurs patrimoniales, les transactions des groupes de placement ne peuvent plus être exécutées; ou lorsque des parts sont résiliées dans une proportion telle que cela risque de porter gravement atteinte aux

intérêts des autres adhérents) le président du Conseil de fondation peut suspendre les rachats pour une durée allant jusqu'à deux ans. Dans un tel cas, le Conseil de fondation est tenu d'informer immédiatement les adhérents, l'autorité de surveillance ainsi que l'organe de révision.

Si la suspension dure plus de trois mois, une assemblée générale extraordinaire des adhérents doit décider de la suite de la procédure sur la base d'une ou de plusieurs propositions élaborées par le Conseil de fondation.

Dans certains cas particuliers dûment motivés, la direction peut autoriser la cession de droits entre un adhérent et d'autres adhérents 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 numéraire, moins les frais éventuels du groupe de placement.

7. Commissions, frais et débours

Les frais et débours mentionnés ci-après entraînent une diminution du rendement réalisé par les adhérents sur leurs droits.

7.1 Commission de gestion

Le groupe de placement perçoit une commission de gestion de 0,56% pour les prestations fournies. 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.

7.2 Commission d'émission et de rachat

Lors de la souscription / du rachat de droits, une commission d'émission / de rachat de 3,0% au maximum est prélevée.

Le montant de la commission d'émission et de rachat dépend de la quote-part que les fondations de placement du groupe de placement détiennent dans des groupes de placements immobiliers. Cela sur la base des commissions usuelles perçues dans l'environnement de marché actuel pour la souscription / le rachat de droits de groupes de placements immobiliers appartenant à des fondations de placement. Ce taux de spread est basé sur le principe de causalité afin de protéger les adhérents 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

En plus des frais et commissions mentionnés plus haut, le groupe de placement supporte les dépenses suivantes:

- Frais de la banque dépositaire
- Emoluments et taxes des autorités de surveillance
- Frais d'impression, de mise en page et de traduction des rapports annuels
- Publication de prix et de communiqués à l'attention des investisseurs
- Honoraires de la société d'audit pour les révisions ordinaires et les éventuels contrôles spéciaux du groupe de placement
- Le cas échéant, taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les prestations perçues
- Frais éventuels résultant de démarches exceptionnelles et nécessaires, faites dans l'intérêt des investisseurs

Les commissions, frais et débours mentionnés ci-dessus peuvent être adaptés suivant l'évolution des marchés et des coûts.

Le chiffre clé TER CAFI est publié dans le rapport annuel conformément aux directives en vigueur

8. Information 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 fonds 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.

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

9. 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.

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, 01.07.2019

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.