

Helvetia Fondation de placement

Prospectus du

Groupe de placement Immobilier Romandie

Sommaire

1	Informations sur l'Helvetia Fondation de placement	2
2	Concept de placement	2
2.1	Stratégie et objectifs de placement	2
2.2	Directives de placement	3
3	Organisation	4
3.1	Assemblée des investisseurs	4
3.2	Conseil de fondation	4
3.3	Direction	4
3.4	Comité de placement Immobilier	4
3.5	Gestion du portefeuille	4
3.6	Experts chargés de l'estimation	5
3.7	Procédure de due diligence	5
3.8	Banque dépositaire	5
3.9	Comptabilité	5
3.10	Organe de révision	5
4	Emission et reprise de quotes-parts	5
4.1	Emission de quotes-parts	5
4.2	Promesses de capital	5
4.3	Prix d'acquisition et prix de reprise	5
4.4	Reprise de quotes-parts	5
4.5	Restriction d'émission et reprise de quotes-parts	5
4.6	Cession de quotes-parts	6
4.7	Apports en nature	6
5	Fortune nette d'un groupe de placement	6
6	Commissions, frais et dépenses	6
6.1	Commissions de gestion	6
6.2	Commission d'achat et de vente	6
6.3	Gérance des immeubles	6
6.4	Fiduciaire des maîtres d'ouvrage (y compris représentation des maîtres d'ouvrage)	6
6.5	Autres frais et dépenses	6
7	Risques	6
7.1	Risques de liquidité	6
7.2	Risques liés à l'emplacement	6
7.3	Risques liés au projet	7
7.4	Risques potentiels liés à l'affectation des immeubles	7
8	Informations supplémentaires	7
8.1	Indications générales	7
8.2	Modifications	8
8.3	Entrée en vigueur	8
8.4	Organisation interprofessionnelle CAFP (Conférence des administrateurs de fondations de placement)	8

1 Informations sur l'Helvetia Fondation de placement

La Patria Fondation de placement a été fondée le 23.08.1993 à Bâle. En 2007, la Fondation de placement Patria a été renommée en Helvetia Fondation de placement. Le siège de la fondation se trouve à Bâle. L'Helvetia Fondation de placement est une fondation au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse. La fondation de placement a pour objet le placement et la gestion communs des fonds de prévoyance qui lui sont confiés par les investisseurs. Les investisseurs ne peuvent être que des institutions de prévoyance exonérées d'impôt et domiciliées en Suisse. La fondation de placement est supervisée par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

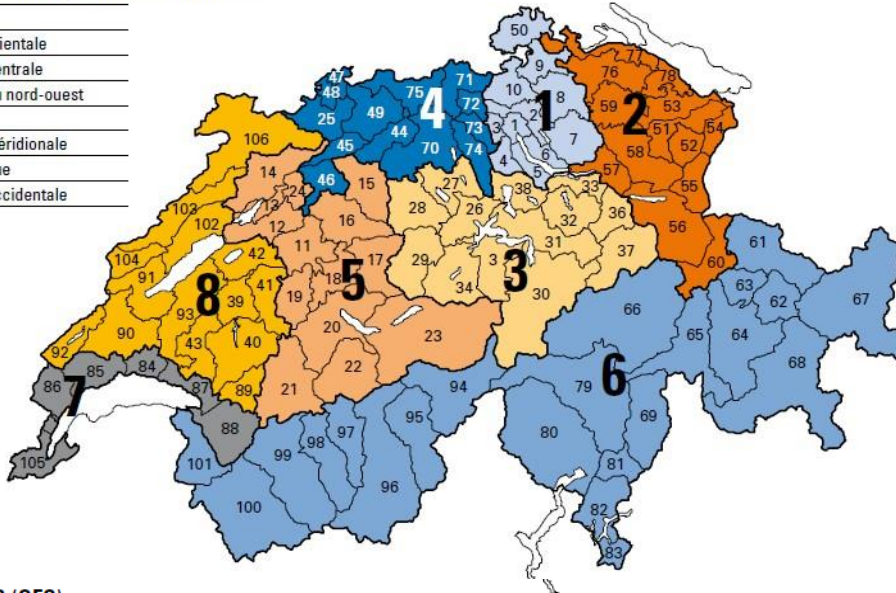
2 Concept de placement

2.1 Stratégie et objectifs de placement

Le groupe de placement Immobilier Romandie pour Helvetia Fondation de placement vend, développe et détient des biens immobiliers dans les régions MS correspondant aux régions de monitoring 7 (Lac Léman) et 8 (Suisse romande) de Wüest & Partner, ainsi que dans les régions MS 98 (Sierre), 99 (Sion), 100 (Martigny) et 101 (Monthey/St-Maurice), dans le but de garantir et de générer une valeur ajoutée durable pour les investissements. La fortune de prévoyance confiée aux investisseurs est placée directement de manière commune dans les biens immobiliers détenus, acquis en vertu des principes et les directives de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) et des dispositions d'exécution connexes.

Régions Monitoring (Wüest & Partner)

1	Zürich
2	Suisse orientale
3	Suisse centrale
4	Suisse du nord-ouest
5	Berne
6	Suisse méridionale
7	Lémanique
8	Suisse occidentale



Régions MS (OFS)

1	Zürich	28	Willisau	55	Werdenberg	82	Lugano
2	Glattal/Furttal	29	Entlebuch	56	Sarganserland	83	Mendrisio
3	Limmattal	30	Uri	57	Linthgebiet	84	Lausanne
4	Knonaueramt	31	Innerschwyz	58	Toggenburg	85	Morges/Rolle
5	Zimmerberg	32	Einsiedeln	59	Wil	86	Nyon
6	Pfannenstiel	33	March	60	Bündner Rheintal	87	Vevey/Lavaux
7	Zürcher Oberland	34	Sarneraatal	61	Prättigau	88	Aigle
8	Winterthur	35	Nidwalden/Engelberg	62	Davos	89	Pays d'Enhaut
9	Weinland	36	Glarner Mittel-/Unterland	63	Schanfigg	90	Gros-de-Vaud
10	Zürcher Unterland	37	Glarner Hinterland	64	Mittelbünden	91	Yverdon
11	Bern	38	Zug	65	Domleschg/Hinterrhein	92	La Vallée
12	Erlach/Seeland	39	La Sarine	66	Surselva	93	La Broye
13	Biel/Seeland	40	La Gruyère	67	Engiadina bassa	94	Goms
14	Jura bernois	41	Sense	68	Oberengadin	95	Brig-Östliches Raron
15	Oberaargau	42	Murten	69	Mesolcina	96	Visp-Westliches Raron
16	Burgdorf	43	Glâne/Veveyse	70	Aarau	97	Leuk
17	Oberes Emmental	44	Olten/Gösgen/Gäu	71	Brugg/Zurzach	98	Sierre
18	Aaretal	45	Thal	72	Baden	99	Sion
19	Schwarzwasser	46	Solothurn	73	Rohrdorf/Mutschellen	100	Martigny
20	Thun/Innertport	47	Basel-Stadt	74	Freiamt	101	Monthey/St-Maurice
21	Saanen/Oberes Simmental	48	Unteres Baselbiet	75	Fricktal	102	Neuchâtel
22	Kandertal	49	Oberes Baselbiet	76	Thurtal	103	La Chaux-de-Fonds
23	Oberland-Ost	50	Schaffhausen	77	Untersee/Rhein	104	Val-de-Travers
24	Grenchen	51	Appenzell Ausserrhoden	78	Oberthurgau	105	Genève
25	Laufental	52	Appenzell Innerrhoden	79	Tre Valli	106	Jura
26	Luzern	53	St. Gallen/Rorschach	80	Locarno		
27	Sursee/Seetal	54	Rheintal SG	81	Bellinzona		

Le Groupe de placement Immobilier Romandie investit au moins 75% dans les immeubles d'habitation et au maximum 25% dans les immeubles à usage commercial. Des investissements dans les immeubles à utilisation mixte sont également possibles. Dans la mesure du possible, il n'est pas envisagé de descendre au-dessous de la part d'environ trois quarts consacrée aux habitations. Des investissements dans des objets régis par le droit relatif aux constructions ou dans des propriétés par étages et en copropriété ne sont pas exclus.

Les investissements se concentrent principalement sur des immeubles récents. Les biens immobiliers nécessitant des rénovations ne sont acquis que si les rendements durables peuvent être garantis par des rénovations ciblées. Il est également possible d'acquérir des terrains en vue d'y développer des projets.

L'objectif de placement est de parvenir entre le moyen et le long terme à des rendements correspondant à l'indice immobilier de référence de la CAFI. La situation, les perspectives de croissance et de développement, la localité, la qualité de construction des biens immobiliers et de la mixité d'usage jouent un rôle déterminant dans la décision d'investissement.

Aucun investissement n'aura lieu à l'étranger.

La stratégie d'investissement du groupe de placement Immobilier Romandie sera déterminée par le Conseil de fondation de l'Helvetia Fondation de placement dans le cadre des directives de placement d'Immobilier Romandie et mise en œuvre par le Comité de placement pour l'immobilier.

2.2 Directives de placement

Le groupe de placement Immobilier Romandie permet de réaliser des investissements dans investit de préférence dans des biens immobiliers directement détenus selon les principes généraux des directives de placement dans les régions MS correspondant aux régions de monitoring 7 (Lac Léman) et 8 (Suisse romande) de Wüest & Partner, ainsi que dans les régions MS 98 (Sierre), 99 (Sion), 100 (Martigny) et 101 (Monthey/St-Maurice), en tenant compte d'une répartition raisonnable des risques. L'activité de placement porte principalement sur l'immobilier résidentiel (au moins trois quarts). Le dernier quart (au maximum) est constitué par de l'immobilier à usage commercial. Les immeubles à usage mixte sont également admis.

Sont admis:

- a. les immeubles d'habitation (dont les propriétés par étages);
- b. les logements régis par le droit relatif aux constructions (jusqu'à 30% du capital investi);
- c. les maisons avec locaux commerciaux (dont les propriétés par étages, et jusqu'à 30% du capital investi en vertu du droit relatif aux constructions);
- d. les immeubles à usage mixte;
- e. les constructions commencées;
- f. les objets nécessitant un assainissement;
- g. les terrains non bâtis s'ils sont viabilisés et remplissent les conditions permettant une construction immédiate;
- h. les immeubles en copropriété et en copropriété par étage (jusqu'à 30 % du capital investi); s'agissant des immeubles en copropriété par étage, la fondation doit acquérir la majorité des parts d'étages et disposer de la majorité des voix à l'assemblée des propriétaires d'étages;
- i. les placements collectifs et participations dans des sociétés immobilières suisses en vertu de l'art. 53 al. 1 let. d OPP2 si leur objet réside exclusivement dans l'acquisition, la vente, la construction, la mise en location ou la location de terrains propres (jusqu'à 20% du capital investi);
- j. les cédules hypothécaires et/ou les droits de gage contractuels.

Les terrains à bâtir, les constructions commencées et les objets nécessitant un assainissement ne peuvent pas, au total, représenter plus de 30% de la fortune du groupe de placement.

L'achat d'actions d'une société anonyme immobilière, les parts de fonds immobiliers et les droits sur les fondations de placement sont admis (jusqu'à 20% du capital investi).

Les investissements dans les immeubles grevés d'un droit de superficie doivent représenter au maximum 30% de la fortune du groupe de placement.

Le groupe de placement permet d'investir dans divers objets immobiliers et s'appuie sur une diversification adéquate, fondée sur les objets, leur type et leur situation. La valeur marchande d'un objet doit représenter au maximum 15% de la fortune du groupe de placement. Les lotissements érigés selon les mêmes principes de construction et les parcelles contiguës constituent un seul terrain. L'éventualité future du négoce ou de la vente d'un objet individuel doit être garantie.

Un degré de financement étranger maximum d'un tiers de la valeur marchande des terrains est admis.

Dans le cadre de la gestion des liquidités, le groupe de placement peut détenir un volume correspondant de ces dernières. Les liquidités peuvent être détenues sous les formes suivantes:

- a. avoirs en caisse ou avoirs auprès de banques suisses et de la Poste. La solvabilité de l'institut doit être notée au minimum BBB- (S&P), Baa3 (Moody's) ou BBB- (Fitch);
- b. placements sur le marché monétaire, dont les placements collectifs sur le marché monétaire. L'émetteur doit présenter une note de solvabilité à court terme d'au moins A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch);
- c. placements obligataires d'une durée maximale de 12 mois. La solvabilité de l'émetteur doit être au moins notée A (S&P), A2 (Moody's) ou A (Fitch);
- d. les emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique, de la Centrale des lettres de gage des banques cantonales suisses et de la Banque des lettres de gage d'établissements suisses de crédit hypothécaire. Pour garantir des projets de construction à venir, la fortune peut aussi être investie dans des titres de créance libellés en CHF de débiteurs suisses d'une durée ou durée restante maximale de 24 mois.

L'indice immobilier de la CAFI (KGAST Immo-Index) constitue la valeur de référence du groupe de placement.

Pendant la phase de constitution du portefeuille, soit au maximum quatre ans après le lancement, il est possible, dans des cas exceptionnels justifiés, de ne pas respecter les limites maximales.

Il est possible d'effectuer un apport en nature si les conditions suivantes sont respectées: compatibilité entre la stratégie de placement et les immeubles, préservation des intérêts des autres investisseurs du groupe de placement, possibilité de négoce à la valeur définie par l'expert indépendant de la fondation de placement et contrôle du négoce par un second expert lui aussi indépendant de la fondation de placement.

(Etat: décembre 2016)

3 Organisation

Les organes de la fondation sont l'assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation, le Comité de placement Immobilier, la direction et l'organe de révision.

3.1 Assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs régit toutes les affaires essentielles de la fondation, à savoir l'organisation de la fondation, l'activité de placement et les droits des investisseurs. Elle approuve ou refuse notamment par vote les demandes de modification des statuts et du règlement soumises à l'autorité de surveillance, élit les membres du Conseil de fondation et l'organe de révision, approuve les rapports annuels du Conseil de fondation et les comptes annuels, réceptionne le rapport de l'organe de révision et donne décharge.

3.2 Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est l'organe de direction suprême de la fondation. Dans le cadre de l'objet de la fondation, il possède toutes les compétences qui ne sont pas du ressort de l'assemblée des investisseurs aux termes de la loi ou des statuts. Il représente la fondation vers l'extérieur et désigne les personnes autorisées à signer en précisant les modalités de signature. Il délègue certaines tâches – notamment la direction des affaires et l'activité de placement – à des personnes physiques ou morales. Il édicte les directives de placement, le règlement d'organisation et d'autres règlements. Il décide de tous les accords importants et avenants y afférents. Il désigne les experts chargés des estimations et la banque dépositaire. Selon l'article 11 des statuts et du règlement ainsi que selon l'article 8 al. 2 de l'Ordonnance sur les fondations de placement, la direction ou la gestion de la fortune ne doivent être confiées qu'à un tiers maximum des membres.

- Donald Desax, Président, Helvetia Fondation collective de prévoyance du personnel, membre de la direction du groupe et responsable domaine de prévoyance professionnelle Suisse de l'Helvetia Assurances
- Jürg Rieder, Caisse de pension de l'Helvetia Assurances, Gestionnaire de portefeuille gestion des titres Suisse de l'Helvetia Assurances
- Walter Heidelberger, ancien directeur de la Caisse de pension Lienhard Office Group
- Thomas Hofmann, Hofinvest Consulting GmbH, Gestionnaire de fortune et Conseiller entreprises
- Dr. Brigitte Guggisberg, WWZ Forum, Université de Bâle, Directrice
- Tony Ronchi, trimag Treuhand-Immobilien SA, Président du conseil d'administration, MAS Real Estate Mgt.

3.3 Direction

Le Conseil de fondation désigne une direction et son directeur et décrit leurs tâches et compétences dans le règlement d'organisation. Les dispositions juridiques pertinentes s'appliquent aux personnes se voyant confier la direction. Elles doivent notamment jouir d'une bonne réputation, offrir une garantie pour une direction irréprochable et disposer des qualifications professionnelles nécessaires. Elles sont tenues d'observer les dispositions juridiques pertinentes en matière d'intégrité et de loyauté. Le Conseil de fondation a transmis la gestion des affaires en cours à Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA, Bâle.

3.4 Comité de placement Immobilier

Le Conseil de fondation désigne un comité de placement Immobilier. Ce comité assume ses tâches, effectue et surveille les placements dans le cadre du règlement d'organisation et des directives de placement.

- Daniel Keller, Président, Burkhardt+Partner Bâle, Responsable du développement du projet
- Sandro Cibolini, Post Immobilier Management et Services SA, Responsable de la gestion de portefeuilles région ouest et Post Suisse SA
- Bernhard Gysin, Hôpital universitaire de Bâle, Responsable planification de site et conduite de projets de construction
- Dr. David Hersberger, Titulaire du Hersberger Experts, Real Estate Valuation
- Urs Rüdin, Vontobel Asset Management SA, Senior Manager Business Development Real Estate

Le comité de placement Immobilier doit prendre les décisions de placement dans le cadre des directives de placement et surveiller leur bonne exécution. Les décisions de placement jusqu'à un volume d'investissement maximum de CHF 30 millions sont prises par le comité de placement Immobilier. Les décisions de placement excédant les limites de compétence du comité de placement Immobilier requièrent l'approbation du conseil de fondation.

3.5 Gestion du portefeuille

Le gestionnaire de portefeuille est chargé de la direction et de la mise en valeur du portefeuille immobilier ainsi que du contrôle et du suivi de chaque transaction immobilière. En outre, le gestionnaire de portefeuille établit chaque trimestre un rapport sur la composition et les résultats du portefeuille. Il est responsable de la direction et du contrôle de l'administration des biens immobiliers et de leur entretien technique mandatés. Il peut aussi déléguer ces tâches à des spécialistes sur site.

Le conseil de fondation a mandaté Orox Asset Management SA, Genève, pour la gestion du portefeuille et des actifs.

3.6 Experts chargés de l'estimation

La fondation de placement doit faire estimer chaque bien-fonds qu'elle souhaite acheter ou vendre par au moins un expert indépendant chargé des estimations. Dans les affaires impliquant des proches, on fera appel à un second expert indépendant chargé des estimations (deuxième avis). La valeur vénale des biens-fonds sera vérifiée en principe une fois par an par des experts indépendants.

S'agissant de projets de construction, la fondation de placement fait vérifier que les coûts prévus sont corrects et conformes à ceux du marché. Après l'achèvement des constructions, la fondation de placement fait estimer leur valeur vénale.

Les experts chargés de l'estimation pour le groupe de placement Immobilier Romandie sont les sociétés Jones Lang LaSalle SA, Zurich et KPMG SA, Real Estate, Zurich.

3.7 Procédure de due diligence

La procédure de due diligence comprend une analyse approfondie qualitative et quantitative des biens-fonds. Cette analyse porte en particulier sur les aspects financiers, économiques, juridiques, fiscaux et techniques ainsi qu'environnementaux. Après la conclusion de la transaction, chaque placement immobilier est surveillé et réévalué à intervalles réguliers.

3.8 Banque dépositaire

Notenstein La Roche Banque Privée SA, Saint-Gall, est la banque dépositaire pour le groupe de placement Immobilier Romandie.

3.9 Comptabilité

La comptabilité et l'élaboration des évaluations sont effectuées par la société Complementa Investment-Controlling SA, Saint-Gall.

3.10 Organe de révision

L'organe de révision BDO SA, Zurich, examine les activités du Conseil de fondation et de ses mandataires. Il vérifie qu'elles sont légitimes et qu'elles répondent aux exigences de l'autorité de surveillance et aux dispositions des statuts, de tous les règlements et des directives de placement. Il audite à cette fin la comptabilité et les comptes annuels de la fondation et rédige un rapport qu'il remet à l'assemblée des investisseurs.

4 Emission et reprise de quotes-parts

4.1 Emission de quotes-parts

L'émission de quotes-parts est en principe possible à tout moment. Sous réserve d'une décision divergente par le Conseil de fondation, chaque investisseur peut acquérir autant de quotes-parts qu'il le souhaite. L'acquisition de quotes-parts s'effectue exclusivement par le biais de l'émission de nouvelles quotes-parts par la fondation. Le négoce de quotes-parts est interdit, sous réserve de l'art. 20 (cession de quotes-parts). Les quotes-parts peuvent être acquises aux dates d'émission définies par le Conseil de fondation. Celui-ci détermine la date jusqu'à laquelle les demandes d'acquisition de quotes-parts peuvent être prises en compte. Aucune quote-part ne peut être émise tant que la reprise a été reportée dans le groupe de placement correspondant.

4.2 Promesses de capital

La fondation peut recevoir des promesses de capital définitives, libellées à un montant fixe, pour les groupes de placement immobilier. Les droits et obligations découlant des promesses de capital reviennent à l'investisseur et à la fondation seulement après l'accord du Conseil de fondation. Le Conseil de fondation est libre en ce qui concerne l'acceptation de promesses de capital. C'est la direction des affaires qui décide des appels de capital dans le cadre de promesses de capital définitives. Tout investisseur dont la promesse de capital n'a pas encore été appelée intégralement, a un droit de participation à chaque appel de capital, ceci en proportion du montant des droits de participation des autres investisseurs en fonction des promesses de capital non encore appelées. En contrepartie, tout investisseur dont la promesse de capital n'a pas été entièrement appelée est tenu de respecter proportionnellement les appels de capital de la Fondation jusqu'à concurrence de sa promesse de capital au maximum (rapport entre la promesse de capital respective et la hauteur globale des promesses de capital).

4.3 Prix d'acquisition et prix de reprise

Le prix d'acquisition d'une quote-part correspond à la valeur d'une quote-part à la date d'émission majorée des frais d'acquisition définie par le conseil de fondation. Ceux-ci servent les frais afférents à l'acquisition (commissions, impôts, etc.) et sont entièrement ou partiellement crédités au groupe de placement respectif.

Le prix de reprise d'une quote-part correspond à la valeur d'une quote-part après déduction des frais de remboursement définis par le Conseil de fondation. Celle-ci sert les frais afférents à la reprise (commissions, impôts, etc.) et sont entièrement ou partiellement crédités au groupe de placement respectif.

4.4 Reprise de quotes-parts

Les investisseurs peuvent demander le remboursement en espèces de tout ou partie de leurs quotes-parts aux dates de reprise définies par le Conseil de fondation. Celui-ci détermine la date jusqu'à laquelle les demandes de reprise de quotes-parts peuvent être prises en compte. Le remboursement se fait au plus tard au cours du mois qui suit la date de reprise. Le prix de la reprise de quotes-parts est déterminé en fonction de la valeur à la date de reprise moins les frais de remboursement.

Fondamentalement, les reprises peuvent être annoncées à tout moment à l'Helvetia Fondation de placement.

Lors d'une cession (cf. Art. 20 du règlement), le décompte s'effectuera à la valeur nette d'inventaire de la fin du trimestre suivant.

4.5 Restriction d'émission et reprise de quotes-parts

Le Conseil de fondation ou la direction des affaires peut suspendre provisoirement l'émission de quotes-parts dans l'intérêt d'un investisseur investi dans un groupe de placement (en particulier dans des groupes de placement avec peu de placements liquides, comme par exemple Immobilier Suisse). Les reprises sont possibles à tout moment dans tous les groupes de placement. Le Conseil de fondation a l'attribution, dans des circonstances exceptionnelles, en particulier en cas de difficultés de liquidités en raison de placements difficiles à liquider, de différer la reprise de quotes-parts de tous les groupes de placement ou de certains, pour une durée maximale de deux ans. Le Conseil de fondation peut fixer dans des cas justifiés, lors de la formation d'un groupe de placement, un délai d'arrêt de cinq ans au maximum.

4.6 Cession de quotes-parts

Les quotes-parts ne sont pas librement négociables. Dans des cas individuels justifiés ainsi que pour les groupes de placement à faible liquidité, la cession de quotes-parts est admise à condition d'avoir le consentement préalable de la direction des affaires.

4.7 Apports en nature

Il est possible d'effectuer un apport en nature si les conditions suivantes sont respectées: compatibilité entre la stratégie de placement et les immeubles, préservation des intérêts des autres investisseurs du groupe de placement, possibilité de négoce à la valeur définie par l'expert indépendant de la fondation de placement et contrôle du négoce par un second expert lui aussi indépendant de la fondation de placement.

5 Fortune nette d'un groupe de placement

La fortune nette d'un groupe de placement est calculée sur la base de la valeur des actifs plus les intérêts courus éventuels, moins les dettes existantes, ainsi que les impôts vraisemblablement occasionnés lors de la vente d'immeubles, dans le cas de biens immobiliers. L'évaluation des actifs et des passifs s'effectue conformément aux recommandations professionnelles sur la présentation des comptes de Swiss GAAP RPC 26 et des directives de l'Autorité de surveillance. Les placements directs dans l'immobilier sont évalués au moyen de la méthode Discounted Cash Flow (méthode DCF) au moins une fois par an par un expert estimateur indépendant.

6 Commissions, frais et dépenses

Les commissions et dépenses énumérées ci-après réduisent le rendement que les investisseurs peuvent obtenir des droits de participation.

6.1 Commissions de gestion

La commission de gestion d'au maximum 0.435% p.a. (TVA en sus) est perçue sur la fortune totale et constitue la rémunération du gérant du groupe de placement Immobilier Romandie (commission de base).

6.2 Commission d'achat et de vente

Lors de l'achat et de la vente de terrains, ainsi que sur toutes les valeurs matérielles apportées (apport en nature), le gestionnaire de transaction du groupe de placement ponctionne une commission à hauteur de 1.5% au maximum (TVA en sus) du prix de la transaction pour la compensation de ses efforts lors de l'achat et de la vente de terrains, respectivement lors de l'apport en nature.

6.3 Gérance des immeubles

Les activités de gérance d'immeubles assumées par des tiers sont facturées au groupe de placements conformément aux contrats distincts concernés. L'indemnité s'élève à 3.9% au maximum par an des recettes locatives encaissées.

6.4 Fiduciaire des maîtres d'ouvrage (y compris représentation des maîtres d'ouvrage)

Les taxes de fiducie des maîtres d'ouvrage sont comprises entre 1.25% et 1.75% du volume de constructions (TVA en sus), en fonction de la complexité du mandat du maître d'ouvrage et de l'agence fiduciaire.

6.5 Autres frais et dépenses

Rénovations, projets de construction ou réalisation de constructions neuves notamment peuvent provoquer une diminution des rendements des droits. De même, l'achat et la vente d'immeubles peuvent entraîner des frais, des charges et des impôts supplémentaires. De plus, d'autres dépenses provenant du fonctionnement (p. ex. frais de transaction, honoraires des membres du Conseil de fondation) sont débités aux groupes de placements individuellement.

7 Risques

Le prix auquel les droits de participation de participation peuvent être rachetés dépend, entre autres, de l'évolution future de la valeur du portefeuille immobilier détenu par le groupe de placements. Si l'évolution de ce portefeuille s'avérait défavorable, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital qu'il a investi.

Les risques décrits ci-après ne sont pas les seuls à prendre en considération en relation avec l'activité du groupe de placement. L'énumération des risques mentionnés dans ce prospectus n'est pas exhaustive et ne donne pas d'indication sur la probabilité de la survenance d'un risque ou sur les effets qui pourraient en découler. D'autres risques qui ne sont pas connus ou jugés pertinents actuellement peuvent également avoir une influence. Chacun de ces risques pourrait avoir un impact négatif sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité du groupe de placements.

Les principaux risques sont les suivants:

7.1 Risques de liquidité

Les immeubles en portefeuille sont en général peu liquides. Par conséquent, leur cession est plus difficile que pour un titre coté en bourse. En cas de circonstances exceptionnelles, le rachat de droits de participation peut être reporté jusqu'à deux ans. Si après cette échéance, il s'avère que le rachat se traduirait par des décotes importantes des placements, voire serait impossible par manque de liquidité, un nouveau report est possible ou d'autres options seront examinées après consultation des investisseurs et information à l'autorité de surveillance.

7.2 Risques liés à l'emplacement

Lors de la sélection d'immeubles, l'emplacement et son évolution ont en général une grande importance. En raison de la limite régionale (cf. chiffre 2.1 Stratégie et objectifs de placement) au sein de la Suisse, une sélection et une analyse minutieuses des immeubles sont particulièrement importantes afin de réduire la diversification limitée par le placement. De surcroît, différents autres facteurs exercent une influence, tels que la viabilisation, l'affectation, la qualité de la construction et la fiscalité, l'attrait du bâtiment et la valeur de l'immeuble.

7.3 Risques liés au projet

Les conditions imposées par les autorités ainsi que des difficultés rencontrées lors de l'étude des plans et la réalisation de l'ouvrage peuvent entraîner des retards de construction. L'établissement des plans et du budget recèle le risque de dépassement des devis. Les éléments suivants peuvent avoir un impact sur la rentabilité d'un projet de construction: des lacunes, une préparation incorrecte ou des erreurs de construction susceptibles d'entraîner des frais d'entretien ou de rénovation inattendus et excessifs. Des problèmes rencontrés lors de la location de constructions neuves ou d'immeubles rénovés peuvent aussi provoquer des pertes de loyers.

7.4 Risques potentiels liés à l'affectation des immeubles

Les revenus locatifs subissent des variations conjoncturelles et des restrictions du droit du bail. Le besoin de surfaces locatives dépend en général étroitement de la situation économique et de l'évolution de la population. Ces facteurs exercent une influence immédiate sur les taux de vacance et d'éventuelles pertes de loyers. En outre, les immeubles sont exposés à un risque de gérance accru ainsi qu'à d'éventuelles contraintes techniques.

7.5 Risques environnementaux

Avant leur acquisition ou le début du chantier, les immeubles et les projets sont examinés quant à leurs risques écologiques. Quand il existe des risques identifiés ou des problèmes de pollution, les coûts prévisibles sont pris en compte dans l'analyse des risques ou dans le calcul du prix d'achat, une indemnisation est convenue avec le vendeur ou alors le groupe de placements renonce à l'acquisition.

De manière générale, il ne peut cependant pas être exclu que des pollutions soient mises au jour ultérieurement. Celles-ci peuvent entraîner des coûts d'assainissement imprévus avec des retombées sur l'évaluation de la fortune du groupe de placements.

7.6 Risques d'estimation

L'estimation des immeubles dépend de nombreux facteurs, dont certains sont teintés de subjectivité. La valeur d'un immeuble fixée au jour de référence par les experts en estimations, assistés par leurs spécialistes, peut par conséquent, s'écarter du prix visé par la vente de cet immeuble, car son prix est déterminé par l'offre et la demande qui prévalent au moment de la vente.

7.7 Risques liés aux intérêts

Les variations des taux du marché des capitaux ont une influence directe sur les taux hypothécaires et les taux d'escompte. Ceux-ci ont à leur tour des effets immédiats sur les coûts de financement, l'évolution des loyers et la valeur des immeubles.

7.8 Risques liés à la stratégie

Le groupe de placement peut investir dans les développements immobiliers et s'assurer de l'entretien et de la remise en état des biens immobiliers. En outre, il peut réaliser des projets de développement, des projets de nouvelles constructions, ainsi que des réaménagements, tels que les surélévations d'immeubles. Il s'efforce à ce titre de réduire autant que faire se peut les risques éventuels de construction, en concluant des accords correspondants avec des entrepreneurs totaux. Ceux-ci prévoient typiquement les paiements indexés sur le progrès de construction. De plus, le groupe de placement tente de conserver respectivement des garanties de réalisation. Des retards, des dépassements de coût de construction, la non-exécution de prestations de construction, des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs et tous les risques de défaillance financiers et majorations de coûts inhérents peuvent cependant avoir lieu dans le cadre de ces activités. Qui plus est, il existe un risque qu'aucun utilisateur adéquat ne puisse être trouvé après l'achèvement du développement du potentiel ou des travaux de réaménagement ou des travaux de constructions neuves. Les mesures impliquent de la part du groupe de placement des investissements considérables, qui ne génèrent des revenus qu'après un certain temps, tout en sachant qu'il n'y a aucune garantie que les rendements seront effectivement atteints. Tous ces facteurs peuvent se répercuter négativement sur la situation financière, commerciale et des revenus du groupe de placement.

7.9 Risques potentiels de placements dans des placements collectifs cotés

Les placements immobiliers indirects cotés sont plus volatils que les placements immobiliers directs, en présentant une corrélation plus élevée avec les marchés des actions et des obligations.

8 Informations supplémentaires**8.1 Indications générales**

Catégorie de placement	Immobilier
Région	Romandie, régions MS des W&P régions de monitoring 7 (Lac Léman) et 8 (Romandie) et dans les régions MS 98 (Sierre), 99 (Sion), 100 (Martigny) et 101 (Monthey/St-Maurice)
Utilisation	Min. ¾ habitation, max. ¼ usage commercial
Valeur de référence	KGAST Immo-Index
Gérant du portefeuille	Orox Asset Management SA, Genève
Organe de révision	BDO SA, Zurich
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), Berne
Publication NAV	Trimestrielle
Exercice annuel	01.01. jusqu'au 31.12.
Politique de distribution	Capitalisation

Valeur	30120010
ISIN	CH0301200108
Bloomberg	IMMROMD SW
Souscription minimale	CHF 100 000
Souscription	Le groupe de placement est ouvert aux nouvelles souscriptions jusqu'à nouvel ordre. Le nombre de quotes-parts sera calculé à partir de la prochaine valeur d'inventaire nette par quote-part publiée, 3.75% de frais d'acquisition ¹ en sus.
TER _{ISA} (GAV) 2016 ²	0.82%
TER _{ISA} (NAV) 2016 ²	0.92%

1 La totalité des frais d'acquisition est créditée à la fortune du groupe de placement. Ils permettent de couvrir les frais d'acquisition, de distribution et frais d'accessoires, tels que les frais de gestion, les couts de conseil, les taxes, etc.

2 Calcul en vertu des directives de la CAFP, TVA incl. annualisé. Les informations actualisées concernant TER sont disponibles sur le site Web www.helvetia-anlagestiftung.ch/fr.

8.2 Modifications

Les modifications du prospectus sont demandées par la direction et approuvées par le conseil de fondation. Le prospectus modifié est immédiatement mis à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placement sous une forme adéquate.

8.3 Entrée en vigueur

Ce prospectus prend effet à compter du 05.12.2016 par décision du conseil de fondation.

8.4 Organisation interprofessionnelle CAFP (Conférence des administrateurs de fondations de placement)

L'Helvetia Fondation de placement est membre de la CAFP et doit à ce titre satisfaire à des normes strictes de qualité. Pour devenir membre de la CAFP, il est impératif de faire preuve d'un haut degré de transparence des coûts.

Les chiffres-clés de la CAFP couvrent les aspects liés aux risques et aux rendements majeurs spécifiques à l'immobilier. Les chiffres-clés obligatoires sont aussi calculés pour le groupe de placement Immobilier Romandie, vérifiés par l'organe de révision du groupe placement et publiés au moins une fois par an dans le cadre du rapport annuel.

Le prospectus «Helvetia Fondation de placement – Immobilier Romandie» paraît en plusieurs langues. Si la traduction française diffère du texte original allemand, la version allemande fait foi.