

Avadis Fondation d'investissement

Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes
Prospectus



Mentions légales

Les informations contenues dans ce prospectus ne constituent pas une offre et sont fournies uniquement aux fins de marketing et d'information. Le contenu du document est préparé avec le plus grand soin, en toute bonne foi et en connaissance de cause. Toute responsabilité ou garantie quant à l'exactitude et l'exhaustivité du contenu est rejetée.

Les placements doivent être exécutés uniquement après lecture des directives de placement, du prospectus, ainsi que conformément à la stratégie de placement de l'investisseur. Les mandats du client sont exécutés et transmis sans conseil ni recommandation de la part d'Avadis – transactions dites «execution-only». Avadis ne procède à aucune vérification du caractère approprié ou de l'adéquation. Le prospectus est public. L'évolution passée des valeurs et des rendements des placements immobiliers ne donnent aucune indication quant à leur évolution actuelle et future. Les informations contenues dans le prospectus se fondent sur les statuts, le règlement, le règlement sur les tâches et les compétences ainsi que les directives de placement d'Avadis Fondation d'investissement. En cas de contradictions, la loi, la pratique juridique fondée sur cette dernière, les statuts, le règlement, le règlement sur les tâches et les compétences, les directives de placement et leurs modifications priment sur le prospectus. Avadis Fondation d'investissement est l'émetteur et le gérant du groupe de placement.

Sommaire

1	Introduction	4
1.1	Catégorie de placement Immobilier	4
2	Organisation du processus d'investissement	4
2.1	Cercle des investisseurs	4
2.2	Avadis Fondation d'investissement	4
2.3	Mandataire du groupe de placement Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes	5
2.4	Gérance immobilière	5
2.5	Expert chargé des estimations	5
2.6	Organe de révision	5
3	Directives de placement et de financement	5
3.1	Objectifs de placement	5
3.2	Directives de placement	5
3.3	Critères de placement	6
3.4	Financement extérieur	6
4	Gestion des investissements	6
4.1	Procédure de Due Diligence	6
4.2	Apports en nature	6
4.3	Évaluation	6
4.4	Valeur nette d'inventaire	7
4.5	Répartition des bénéfices	7
4.6	Émission et rachat de parts	7
4.7	Promesses de capitaux	7
4.8	Rachat de parts	8
5	Informations sur les risques	8
6	Etablissement de rapports	9
7	Commissions, frais et dépenses	9
8	Informations complémentaires	9
8.1	ISIN Numéro de valeur	9
8.2	Association sectorielle CAFP	10
8.3	Modifications	10
8.4	Entrée en vigueur	10
9	Glossaire	10
	Annexe	11

1 Introduction

1.1 Catégorie de placement Immobilier

La catégorie de placement Immobilier inclut généralement les immeubles en propriété exclusive et en copropriété (y compris la propriété par étage), les constructions en droit de superficie et les terrains constructibles. Les immeubles ont des visées multiples. On distingue notamment entre les types de placements immobiliers suivants:

- Immeubles d’habitation
- Immeubles à usage commercial
- Immeubles à usage mixte
- Terrain constructible, objets à démolir et projets de construction

La catégorie de placement Immobilier se distingue généralement par une évolution de valeur relativement stable et de faibles fluctuations de valeur. L’immobilier présente une faible corrélation avec les autres catégories de placement et a en principe un effet stabilisateur sur une fortune diversifiée. L’immobilier est indissociable de son emplacement et la négociabilité dépend de la situation, du type d’usage, de la qualité ainsi que de la liquidité du marché. Les revenus immobiliers dépendent notamment de la conjoncture, de l’évolution de la population, de l’emploi et du niveau des taux d’intérêt.

Par rapport à la propriété directe d’immeubles, l’investissement par le biais d’un groupe de placement offre une meilleure répartition des risques en termes de nombre et de taille des immeubles, de régions, de situations et éventuellement d’usages. En outre, ces placements sont généralement plus liquides.

2 Organisation du processus d’investissement

2.1 Cercle des investisseurs

Aux termes de l’art. 3 des statuts d’Avadis Fondation d’investissement, le cercle des investisseurs d’une fondation d’investissement peut être formé comme suit:

- Par des institutions de prévoyance ainsi que d’autres institutions exemptées d’impôt ayant leur siège en Suisse, qui ont pour but la prévoyance professionnelle et
- par des personnes qui gèrent des placements collectifs des institutions selon l’alinéa ci-dessus, sont surveillées par l’Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) et investissent exclusivement des capitaux pour ces institutions auprès de la Fondation.

L’investisseur doit posséder des connaissances suffisantes dans le domaine immobilier. Il doit être familier des caractéristiques spécifiques liées à un investissement dans cette catégorie de placement. L’institution de prévoyance devrait pouvoir évaluer les conséquences des investissements immobiliers sur le portefeuille global grâce à une analyse appropriée (p. ex. étude ALM).

2.2 Avadis Fondation d’investissement

Conseil de fondation: les tâches du Conseil de fondation sont définies dans les statuts et le règlement d’Avadis Fondation d’investissement. En tant qu’organe exécutif suprême, il défend les intérêts des investisseurs. Il édicte notamment les directives de placement et de financement et désigne les membres de la Commission Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes ainsi que le mandataire Immobilier Suisse. Le Conseil de fondation surveille l’activité de placement et les activités de la Commission Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes.

Commission Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes: la Commission Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes (ci-après: la Commission) est le comité technique choisi par le Conseil de fondation pour ce groupe de placement. La Commission est composée de représentants des investisseurs ayant investi dans le groupe de placement ainsi que d’autres spécialistes externes. Elle veille au respect des objectifs stratégiques et rapporte au Conseil de fondation. Le règlement «Tâches et compétences de la Commission Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes» d’Avadis Fondation d’investissement, consultable publiquement, fixe les tâches et les obligations de la Commission.

Direction: La direction de la Fondation d’investissement est déléguée à Avadis Prévoyance SA.

Elle assure la gestion et la surveillance du groupe de placement Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes, la gestion des parts et adresse des rapports périodiques aux investisseurs. Elle assume en outre le contrôle de la performance et coordonne la coopération avec les organes de révision et de surveillance. Le Risk Management d’Avadis Prévoyance SA, indépendant sur les plans organisationnel et personnel, surveille le respect des directives de placement. Il rapporte à la Commission et au Conseil de fondation.

2.3 Mandataire du groupe de placement Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes

AFIAA Real Estate Investment SA, une filiale à part entière d'Avadis Prévoyance SA a été chargée de la gestion du mandat. Le mandataire est responsable de l'élaboration des bases de décision, de la mise en œuvre opérationnelle ainsi que de la gestion des finances, des ressources et des processus. La surveillance et le reporting sont gérés grâce à un logiciel performant qui dispose d'interfaces en ligne avec les gérants et agents fiduciaires immobiliers. Les «Directives de la Commission Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes au mandataire du groupe de placement Immobilier Suisse» de la Fondation d'investissement renseignent sur les tâches et les obligations du mandataire.

2.4 Gérance immobilière

Les sous-portefeuilles régionaux sont gérés par des gérants immobiliers ayant des connaissances du marché local. La sélection s'effectue au moyen d'un processus d'évaluation. Un benchmarking permet la comparaison et l'amélioration de la qualité des organisations engagées.

2.5 Expert chargé des estimations

Le Conseil de fondation de la Fondation d'investissement nomme l'expert externe indépendant chargé des estimations et vérifie régulièrement la relation contractuelle.

2.6 Organe de révision

PricewaterhouseCoopers (PwC), succursale de Zurich, est mandaté actuellement et jusqu'à nouvel ordre en tant qu'organe de révision. Les dispositions de l'art. 10 OFP s'appliquent aux tâches de l'organe de révision. La révision est annuelle.

3 Directives de placement et de financement

3.1 Objectifs de placement

L'objectif de placement consiste à générer pour l'investisseur un rendement ajusté au risque durable, grâce à une gestion de l'immobilier suisse axée sur le long terme.

3.2 Directives de placement

Le groupe de placement Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes investit dans des immeubles dans toute la Suisse.

Les investissements portent principalement sur des immeubles d'habitation situés dans des villes moyennes et des agglomérations de grands centres (au min. 50% de la valeur vénale des biens immobiliers du groupe de placement). Les investissements dans les grands centres ne sont pas recherchés. Les investissements dans les grands centres sont limités à 10% au maximum de la fortune globale du groupe de placement (définition de la typologie des communes selon l'Office fédéral de la statistique 2012, cf. annexe).

L'univers global des communes dans lequel le groupe de placement doit investir peut être défini plus concrètement dans une stratégie de placement.

Le produit locatif du portefeuille provenant de la part habitation doit être au minimum de 75%. Des immeubles mixtes avec une part habitation de 50% au minimum sont également admis.

En dehors de la détention d'immeubles en propriété exclusive, en copropriété et en propriété par étages, l'acquisition et la cession de droits permanents (droit de superficie) sont également admises.

La fortune globale doit être répartie sur au moins dix terrains ou immeubles indépendants, les parcelles contiguës et les lotissements réalisés selon les mêmes principes constructifs étant considérés comme un seul bien. La valeur de marché d'un immeuble ne doit pas dépasser 15% de la fortune globale du groupe de placement.

L'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de parts de fondations de placement qui investissent dans des biens immobiliers en Suisse ainsi que d'actions de sociétés d'investissements immobiliers ayant leur siège en Suisse, pour autant que leurs actions soient cotées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, est autorisée. L'ensemble de ces placements ne doit pas excéder 50% de la fortune globale du groupe de placement.

Les investissements dans des sociétés suisses non cotées en bourse ou sur un marché réglementé sont uniquement admis lorsque 100% des parts de la société peuvent être acquis et que le but de la société est la détention de biens immobiliers suisses (société à objet immobilier), sans autres activités opérationnelles ni personnes employées. Les bilans de telles sociétés doivent être entièrement consolidés en ce qui concerne le calcul du respect des directives de placement réglementaires. Dans ce contexte, les biens détenus par ces sociétés sont considérés au même titre que les biens immobiliers.

liers détenus directement en propriété individuelle par la fondation d'investissement.

Les investissements en copropriété et propriété par étage, sans majorité des parts de copropriété, ne doivent pas dépasser 30% de la fortune du groupe de placement. Les investissements dans des immeubles construits sous le régime du droit de superficie ne doivent pas dépasser 10% de la fortune du groupe de placement. Ensemble, les terrains constructibles, les immeubles en construction, les projets de construction et les objets nécessitant un assainissement ne doivent pas dépasser 30% de la fortune globale du groupe de placement.

Les investissements dans des terrains non bâtis ou dont l'utilisation n'est pas conforme à la directive de placement (p. ex. une zone en friche dite «brownfield») convenant à une réaffectation) sont autorisés s'ils sont viabilisés et que les conditions sont réunies en vue d'une prochaine construction majoritairement consacrée à l'habitation. Les permis nécessaires peuvent également être demandés même après l'acquisition.

Ne sont pas autorisés:

- les investissements dans des surfaces agricoles
- les investissements dans des maisons individuelles et villas
- les investissements uniquement destinés à un cercle d'intéressés extrêmement restreint

Des liquidités peuvent être investies dans le marché monétaire à des fins de gestion des liquidités.

L'Immo-Index CAFP (CH) est l'indice de référence du groupe de placement. Les principes généraux selon l'art. 1 des directives de placement s'appliquent par ailleurs.

3.3 Critères de placement

Les critères de placement suivants doivent être pris en compte lors de la sélection des immeubles:

- large diversification géographique
- Attractivité actuelle et future estimée de la macro et microsituation
- Bon raccordement aux transports et aux infrastructures
- Immeubles ayant un potentiel de rendement et de plus-value à long terme
- Produits locatifs axés sur le marché
- En cas d'exploitation, d'assainissement et de nouvelle construction, les critères de durabilité de la stratégie de durabilité du groupe de placement sont appliqués.

3.4 Financement extérieur

Le nantissement des immeubles est autorisé. Le taux de nantissement ne doit cependant pas excéder un tiers de la valeur vénale des immeubles dans la moyenne de tous les immeubles.

Le taux de nantissement peut exceptionnellement et provisoirement être augmenté à 50% lorsque cela est nécessaire à la préservation des liquidités et que l'intérêt des investisseurs le justifie.

4 Gestion des investissements

4.1 Procédure de Due Diligence

La procédure de due diligence inclut une analyse qualitative et quantitative approfondie de l'immeuble à acquérir. Les aspects financiers, de gestion, juridiques, fiscaux, techniques et environnementaux sont notamment examinés et leur influence sur le portefeuille existant est simulée.

La Fondation d'investissement doit faire évaluer chaque immeuble qu'elle entend acquérir ou aliéner par au moins un expert indépendant chargé des estimations.

4.2 Apports en nature

La Fondation d'investissement peut autoriser un investisseur à investir au moyen d'un apport en nature plutôt que d'une prestation en numéraire. Un apport en nature est admis quand l'immeuble proposé est conforme à la politique de placement et aux directives de placement du groupe de placement et que les intérêts des autres investisseurs ne sont pas lésés. Le mandataire établit un rapport qui détaille les immeubles apportés et indique la valeur de marché à la date du transfert, le nombre de parts transférées et un éventuel règlement en espèces. L'organe de révision contrôle le rapport.

La valeur de marché d'un apport en nature est contrôlée par un expert indépendant chargé des estimations et sa plausibilité est vérifiée par l'organe de révision.

4.3 Évaluation

L'ensemble du portefeuille immobilier est évalué par l'expert externe indépendant chargé des estimations, conformément aux prescriptions des International Valuation Standards. La valeur de marché est déterminée une fois par an avec la méthode DCF (discounted cash flow). La visite des immeubles doit être réitérée au moins tous les trois ans. Au besoin, le Conseil de fondation peut exiger des estimations intermédiaires des immeubles; lorsque des acquisitions sont réalisées durant l'exercice

en cours, une vérification de la valeur de marché est opérée à la fin de l'exercice.

Les frais d'investissement des nouveaux projets de construction commencés sont inscrits à l'actif. Dans les projets d'entretien et de rénovation commencés, les frais d'investissement qui accroissent la valeur de l'immeuble sont inscrits à l'actif, les autres coûts sont amortis.

L'évaluation des investissements et des apports en nature s'effectue selon la méthode DCF (discounted cash flow), si nécessaire selon une autre méthode éprouvée.

4.4 Valeur nette d'inventaire

La fortune nette du groupe de placement est obtenue à partir de la valeur de marché des placements, plus les autres actifs tels que les intérêts courus, moins les dettes éventuelles et, dans le cas des placements immobiliers, les impôts vraisemblablement dus à la liquidation des immeubles.

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en divisant la fortune nette du groupe de placement concerné le jour du calcul par le nombre de parts existantes.

La valeur nette d'inventaire est calculée chaque mois.

4.5 Répartition des bénéfices

Le produit net du groupe de placement est capitalisé chaque année. Le Conseil de fondation peut décider de distribuer les produits nets et/ou les gains de change nets aux investisseurs conformément au nombre de parts.

4.6 Émission et rachat de parts

L'émission et le rachat de parts s'effectuent conformément à l'art. 6 du règlement.

Emission de parts: l'acquisition de parts se fait via l'émission de nouvelles parts par la Fondation d'investissement. Les investisseurs peuvent acquérir autant de parts qu'ils le souhaitent dans le cadre de leurs propres directives de placement statutaires, légales et prudentielles. Le Conseil de fondation est cependant autorisé à restreindre l'acquisition de parts d'un groupe de placement pour chaque investisseur et de suspendre provisoirement l'émission de parts.

La contre-valeur du prix d'émission doit généralement être apportée en espèces. Elle peut également être fournie sous forme d'apport en nature avec l'approbation de la Fondation d'investissement.

Prix d'émission: le prix d'émission d'une part correspond à la valeur d'inventaire de cette dernière, plus les commissions et autres frais occasionnés en moyenne à la Fondation d'investissement suite à l'investissement de la somme versée (spread).

Droit de pré-souscription: tous les investisseurs qui ont souscrit des parts dans le cadre du lancement du groupe de placement se voient accorder un droit de pré-souscription unique et limité pour la première émission qui suit le lancement. Le Conseil de fondation fixe les détails.

4.7 Promesses de capitaux

Promesses de capitaux: la direction peut déterminer les dates d'émission selon son appréciation. Le Conseil de fondation peut limiter le montant d'émission.

La Fondation d'investissement accepte les promesses de capitaux pour les dates d'émission. Les promesses de capitaux sont des engagements juridiquement contraignants pour la souscription de parts du groupe de placement.

Les promesses de capitaux doivent être effectuées au moyen du formulaire «Promesse de capitaux». Elles sont juridiquement contraignantes. Les droits et obligations liés à la promesse de capitaux figurent dans le formulaire.

Le Conseil de fondation peut les refuser selon son appréciation et sans devoir se justifier.

Si la Fondation d'investissement reçoit des promesses de capitaux supérieures au volume d'émission, les promesses de capitaux peuvent être réduites par le Conseil de fondation.

Appels de capitaux: la direction fixe la date, le nombre et le montant de chaque appel de capitaux. Les appels de capitaux sont effectués proportionnellement à la promesse de capitaux de chaque investisseur. Le délai de versement correspond au minimum à dix jours bancaires ouvrables.

A chaque appel de capitaux, les investisseurs reçoivent des parts pour la contre-valeur du capital appelé. Le montant de chaque part et le nombre de parts accordées sont fixés avec la valeur nette d'inventaire au jour de valeur correspondant. Une commission de souscription (spread) peut être exigée des investisseurs. Elle figure sur le bon de souscription et revient entièrement au groupe de placement.

4.8 Rachat de parts

Les rachats de parts sont généralement effectués par une restitution à la Fondation d'investissement. La cession entre investisseurs au sens de l'art. 5 al. 2 du règlement reste réservée. Le négoce libre de parts n'est pas autorisé.

Les investisseurs peuvent en tout temps demander le rachat de la totalité ou d'une partie de leurs parts aux dates de rachat fixées, moyennant un délai de résiliation de douze mois.

Annonce de rachat: les ordres de rachat de parts doivent être déposés par écrit.

Autres restrictions concernant le rachat de parts: la direction peut procéder à des rachats échelonnés dans le temps dans des circonstances exceptionnelles (p. ex. liquidité insuffisante du marché, prévention des difficultés de trésorerie). Le Conseil de fondation peut en outre reporter de deux ans au plus le rachat de parts.

Durant la phase de constitution du groupe de placement qui dure 36 mois à partir de la date de lancement, aucune part ne peut être restituée.

Prix de rachat: le prix d'émission d'une part correspond à la valeur d'inventaire de cette dernière, moins les commissions et autres frais occasionnés en moyenne à la Fondation d'investissement suite au rachat des parts (spread). Il figure sur le bon de souscription et revient entièrement au groupe de placement.

En cas de report ou d'échelonnement, la fixation du prix de rachat se base sur l'évaluation à la date de rachat effective.

5 Informations sur les risques

Les risques suivants doivent être pris en considération:

Risques de marché: le prix auquel des parts sont rachetées dépend notamment de l'évolution future de la valeur du portefeuille immobilier. En cas d'évolution défavorable, l'investisseur supporte le risque de perte partielle du capital engagé.

Risques de liquidité: la liquidité des immeubles acquis pour le portefeuille est réduite. L'aliénation est donc plus difficile que pour un titre coté.

Dans des circonstances exceptionnelles, le rachat de parts peut en outre être reporté de deux ans au plus. Si par la suite, les rachats ne peuvent être effectués qu'avec d'importantes pertes sur les placements, voire

pas du tout faute de liquidités, la suspension des rachats peut être prolongée ou d'autres options peuvent être étudiées, après consultation des investisseurs et information de l'autorité de surveillance.

Risques de fluctuation des taux: les évolutions des taux d'intérêt sur le marché des capitaux ont une influence directe sur les taux hypothécaires et les taux d'escompte. Ceux-ci peuvent à leur tour avoir des effets directs sur les frais de financement, l'évolution des rendements locatifs et la valeur de l'immeuble.

Risques d'évaluation: l'évaluation des immeubles dépend de nombreux facteurs et est soumise à l'appréciation de l'expert chargé des estimations. Les valeurs des immeubles fixées à la date de référence et contrôlées par les experts chargés des estimations peuvent donc différer du prix réalisable lors de la vente de l'immeuble, car le prix de vente se base sur l'offre et la demande à la date de la vente.

Risques inhérents à l'emplacement: l'emplacement et son évolution revêtent généralement une grande importance lors de la sélection d'immeubles. Différents autres facteurs, p. ex. l'aménagement, le type d'usage, la qualité de la construction et les impôts influencent en outre l'attrait du bâtiment et la valeur de l'immeuble.

Risques du marché locatif: les produits locatifs des immeubles sont exposés à des variations conjoncturelles et à des restrictions du droit de bail. Le besoin de surfaces locatives est en général directement lié à la situation économique actuelle et à l'évolution démographique. Ces facteurs ont une influence directe sur le taux de vacance et sur les défauts de rendement locatif éventuels des immeubles. Les immeubles sont par ailleurs soumis à un risque de gestion accru ainsi qu'à des complications techniques éventuelles.

Risques des projets de construction: les prescriptions des autorités ainsi que des problèmes de planification et de réalisation de l'ouvrage peuvent entraîner des retards. La réalisation des travaux s'accompagne d'un risque de dépassement des coûts par rapport à la planification et au budget. La situation d'un projet de construction en termes de rendement peut souffrir de coûts d'entretien et d'assainissement imprévus, suite à des défauts, à une réalisation non conforme ou à un défaut de construction. La location d'immeubles nouvellement bâtis peut donner lieu à des défauts de rendement temporaires.

Risques environnementaux: les immeubles et les projets sont examinés sous l'angle des risques environnementaux lors de l'achat ou avant le début des travaux. Si des contraintes ou problèmes liés à l'environnement sont

décélés, soit les coûts attendus y afférents sont intégrés dans l'analyse des risques ou le calcul du prix d'achat, soit une indemnisation est convenue avec le vendeur, soit l'immeuble n'est pas acquis. De façon générale, la possibilité de pollutions anciennes inconnues qui ne se manifesteraient que par la suite ne peut pas être exclue. Il pourrait en résulter des coûts d'assainissement imprévus avec des conséquences correspondantes sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement.

6 Etablissement de rapports

Confirmation de solde mensuelle: la confirmation de solde précise la valeur nette d'inventaire du groupe de placement et le nombre de parts en circulation détenues par l'investisseur.

Rapport mensuel sur la performance: le rapport sur la performance présente l'évolution de la valeur nette d'inventaire des placements de l'investisseur.

Rapport trimestriel de la Fondation d'investissement: l'état actuel et l'évolution de la fortune du groupe de placement sont publiés quatre fois par an. Il est en outre rendu compte de thèmes spécifiques de la Fondation d'investissement.

Rapport annuel de la Fondation d'investissement: dans le cadre du rapport annuel, la Fondation d'investissement publie les comptes annuels révisés. Le rapport annuel est établi conformément à l'art. 35, al. 2 et à l'art. 38 OFP. Des informations détaillées sur le portefeuille et la performance sont disponibles dans le rapport séparé «Extraits et compléments au groupe de placement Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes».

Fiche d'information: la fiche d'information est mise à jour tous les mois. Elle présente l'évolution du portefeuille ainsi que les indicateurs du portefeuille et du risque. Elle peut être commandée auprès d'Avadis ou téléchargée sur www.avadis.ch. Elle présente l'évolution du portefeuille ainsi que les indicateurs du portefeuille et du risque. Elle peut être commandée auprès d'Avadis ou téléchargée sur www.avadis.ch

7 Commissions, frais et dépenses

Commissions au niveau du groupe de placement: les commissions ex-ante pour la gestion du groupe de placement sont présentées dans le ratio des charges d'exploitation TERISA (VNI) et se montent à 0,55%. L'indicateur TERISA est publié dans le rapport annuel. Les frais incluent: l'honoraire de gérance, les honoraires de gestion des immeubles, les honoraires d'estimation

et de révision, les coûts des études de faisabilité, les clarifications en vue des acquisitions d'immeubles, les frais de conseil des comités, les analyses de portefeuille, les jetons de présence des commissions, les autres frais de gestion ainsi que les charges extraordinaires.

Commissions d'achat et de vente: le mandataire ne perçoit pas de rémunération supplémentaire pour l'achat et la vente d'immeubles ni pour les valeurs réelles (apports en nature) apportées. Cette prestation est incluse dans la compensation du mandataire.

Commissions de gestion des travaux: le mandataire ne perçoit pas de rémunération supplémentaire pour l'organisation des tâches de gestion des travaux, de fiducie de la construction et de représentation du maître d'ouvrage dans le cadre des rénovations, des nouvelles constructions et des autres réalisations de projets. Cette prestation est incluse dans la compensation du mandataire.

Commission de gestion immobilière: les activités de gérance accomplies par des tiers sont imputées au groupe de placement conformément aux contrats séparés respectifs et font partie intégrante du ratio des charges d'exploitation TERISA. L'indemnisation s'effectue aux prix habituels du marché.

Autres frais et dépenses: d'autres frais peuvent résulter des projets de construction et de la réalisation de constructions neuves et de travaux d'assainissements. Des frais de transaction, dépenses et impôts supplémentaires peuvent également être dus lors de l'achat ou la vente d'immeubles.

Les coûts facturés par des tiers (coûts d'estimation extraordinaires, commissions de fiducie immobilière, courtages, droits de mutation, frais de notaire, redevances, frais d'avocat et de justice, etc.) sont par ailleurs imputés au groupe de placement, en plus des charges immobilières ordinaires.

Si le groupe de placement acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux, des commissions de gestion sur ces derniers sont en outre dues et sont prises en compte dans le ratio des charges d'exploitation TERISA

8 Informations complémentaires

8.1 ISIN | Numéro de valeur

CH0547737087 / 54773708

8.2 Association sectorielle CAFP

Avadis Fondation d'investissement est membre de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement). Les fondations d'investissement CAFP s'engagent à respecter les directives relatives à l'assurance qualité.

8.3 Modifications

Les modifications du prospectus sont proposées par la direction d'Avadis Fondation d'investissement et approuvées par le Conseil de fondation. Le prospectus modifié est mis à la disposition des investisseurs sous une forme appropriée.

8.4 Entrée en vigueur

Le prospectus entre en vigueur sur décision du Conseil de fondation. En vertu des art. 37, al. 3 et 37, al. 4 OFP, l'autorité de surveillance peut formuler des prescriptions concernant le prospectus et exiger la correction des manquements.

9 Glossaire

Asset liability management (ALM): garantie de la conformité de la stratégie de placement d'une institution de prévoyance avec sa structure d'engagements.

Charge d'exploitation TERISA: TERISA (Total Expense Ratio des portefeuilles collectifs immobiliers des fondations de placement) est un indicateur de la contrainte que représente la charge d'exploitation pour un portefeuille collectif immobilier (groupe de placement). La charge est indiquée tant par rapport à la fortune globale (GAV: gross asset value) que par rapport à la fortune nette (NAV: net asset value).

Discounted cash flow (DCF): procédure pour déterminer la valeur de marché des immeubles. Elle se fonde sur le concept actuariel de l'actualisation des flux de paiement pour la détermination de la valeur du capital.

Due diligence: désigne le processus de vérification exacte et de sélection des immeubles dans lesquels investir.

Corrélation: mesure le degré de dépendance entre la fluctuation du cours de différents instruments de placement et l'indice de référence.

Valeur de marché: la valeur de marché correspond au montant estimé à laquelle un patrimoine immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un vendeur disposé à vendre et un acquéreur disposé à

acheter, après une période de commercialisation appropriée, dans une transaction commerciale habituelle, chaque partie agissant avec expertise, circonspection et sans contrainte.

Gestion des risques: identification, analyse, évaluation, surveillance et contrôle systématiques des risques.

Capitalisation: désigne l'addition des produits générés au capital initial. Les produits générés au cours d'une période imposable ne sont pas distribués aux investisseurs, mais utilisés pour accroître la fortune de placement.

Annexe

L'Office fédéral de la statistique (OFS) définit les villes moyennes en tant que localités principales d'une région MS et villes-centres qui recensent plus de 14 000 habitants pour une agglomération comptant entre 45 000 et 300 000 habitants.

Les localités suivantes sont considérées comme des villes moyennes (par ordre alphabétique):

Aarau
Altstätten
Arbon
Baden
Bellinzone
Biel/Bienne
Brugg
Coire
Fribourg
La Chaux-de-Fonds
Locarno
Lugano
Lucerne
Mendrisio
Montreux
Neuchâtel
Olten
Rorschach
Schaffhouse
Sion
Soleure
St-Gall
Thoune
Uzwil
Vevey
Wil (SG)
Winterthour
Zoug