

# Directives de placement Groupe de placement Swiss Hypo Yield

---

Liberty Fondation de placement

## Table de matières

---

- Art. 1 But et bases légales
- Art. 2 Politique de placement
- Art. 3 Placements autorisés
- Art. 4 Placements non autorisés
- Art. 5 Contraction de crédits
- Art. 6 Diversification
- Art. 7 Mise en gage, garanties supplémentaires,  
estimation de la valeur vénale et charge supportable
- Art. 8 Liquidités et placements en obligations
- Art. 9 Benchmark
- Art. 10 Langue faisant foi
- Art. 11 Entrée en vigueur

## Directives de placement Groupe de placement Swiss Hypo Yield

### Art. 1 But et bases légales

Ce document régit les activités d'investissement du groupe de placement.

Les normes suivantes constituent la base des directives de placement :

- Règlement de fondation article 2

Le règlement a été édicté par le Conseil de fondation.

### Art. 2 Politique de placement

Le groupe de placement investit dans des créances hypothécaires, garanties par des gages grevant des biens immobiliers suisses. Les placements sont réalisés en Suisse et diversifiés au niveau régional. Les financements se limitent aux objets admis sur le marché et faciles à valoriser. Les prêts hypothécaires sont accordés en francs suisses. Les personnes morales et physiques ainsi que les collectivités publiques sont acceptés comme débiteurs.

### Art. 3 Placements autorisés

Sont autorisés: les prêts hypothécaires pour des biens immobiliers, garantis par des cédulas hypothécaires et/ou des hypothèques. Ceux-ci peuvent se porter sur:

- a) des immeubles d'habitation: outre les immeubles locatifs, également des maisons/appartements de vacances, des propriétés par étage louées et des maisons individuelles louées;
- b) des immeubles à usage commercial utilisés pour:
  - i. des bureaux
  - ii. des entreprises industrielles/artisanales
  - iii. de la vente (y compris des centres commerciaux au centre-ville)
  - iv. d'autres usages tels que logistique, installations de loisirs et hôtels
- c) des objets immobiliers à utilisation mixte: objets immobiliers à usage résidentiel et commercial selon a) et b) indépendamment des parts d'utilisation;
- d) des crédits hypothécaires sur des biens immobiliers grevés d'un droit de superficie, qui correspondent à a) - c);
- e) des sous-participations et crédits consortiaux. Les sous-participations peuvent être utilisées comme moyen de gestion de portefeuille, pour accéder à des prêts hypothécaires importants, pour obtenir ou placer des liquidités et pour diversifier;

- f) l'acquisition de biens immobiliers financés par le groupe de placement dans le cadre d'une vente forcée. Ceux-ci sont remis en vente réglementaire sur le marché aussi rapidement que possible, dans un délai maximal de 24 mois, à des conditions préservant les intérêts des investisseurs;
- g) des liquidités en francs suisses dans la limite de 20% maximum avec les obligations mentionnées ci-dessous;
- h) la fortune peut aussi être investie jusqu'à hauteur de 20% dans des obligations à taux fixe ou variable en francs suisses (y compris des lettres de gage suisses), conformément à l'art. 53, al 1, lettre b OPP2.

### Art. 4 Placements non autorisés

Les financements ou créances hypothécaires ne sont pas autorisés si le droit de gage immobilier porte sur un des types de bâtiments/d'utilisation suivants:

- a) terrains à construire;
- b) constructions en cours (crédits de construction);
- c) centres commerciaux tant qu'ils ne sont pas localisés au centre-ville;
- d) objets à démolir, immeubles présentant de gros défauts de construction, bien-fonds nécessitant de gros travaux de rénovation;
- e) objets contaminés, nécessitant des travaux d'assainissement selon l'Ordonnance sur les sites contaminés (art. 2 OSites, RS 814.680);
- f) biens immobiliers situés à l'étranger.

### Art. 5 Contraction de crédits

La contraction de crédits est en principe interdite. Font exception:

- a) le crédit à court terme à caractère technique qui finance provisoirement des rachats et dont la durée ne dépasse pas 30 jours;
- b) le crédit qui arrive à échéance à la prochaine date d'émission de nouvelles parts et dont la durée ne dépasse pas 30 jours.

### Art. 6 Diversification

Le comité d'investissement veille à une diversification adéquate. Tout écart par rapport aux directives de placement, dû à des crédits arrivant à échéance ou à des rachats nets de droits d'investisseurs (« écart passif ») doit impérativement être corrigé dans un délai de 12 mois.

- a) Le volume d'hypothèques par débiteur ne peut dépasser 10% de la fortune totale conformément à l'OPP2. Cette

restriction n'entre en vigueur que 12 mois après la création du groupe de placement.

- b) Il convient de respecter une diversification régionale appropriée au niveau des placements, les fourchettes fixées n'étant applicables que trois ans après la création du groupe de placement.

Région	Fourchettes
Zurich, Suisse orientale, Suisse centrale	20% - 80%
Nord-ouest de la Suisse, Berne	10% - 70%
Sud de la Suisse	0% - 20%
Lac Léman, Suisse romande	0% - 40%

- c) Il n'existe aucune restriction concernant les échéances. La durée moyenne du portefeuille ne peut toutefois dépasser une durée de 10 ans. Cette restriction n'entre en vigueur que 12 mois après la création du groupe de placement.
- d) La pondération du portefeuille par types d'utilisation est soumise aux restrictions suivantes:

Types d'utilisation	Fourchettes
Usage résidentiel	50% - 100%
Usage commercial	0% - 50%
Bureaux	0% - 50%
Locaux d'activité	0% - 20%
Vente	0% - 25%
Autres	0% - 10%

Le calcul s'effectue sur la base du produit locatif net de chacun des types d'utilisation. Cette restriction n'entre en vigueur que 12 mois après la création du groupe de placement.

## Art. 7 Mise en gage, garanties supplémentaires, estimation de la valeur vénale et charge supportable

Au moment de l'émission, la mise en gage des différents types d'utilisation ne peut pas dépasser les pourcentages suivants de leur valeur vénale estimée, partant du principe que les critères de solvabilité et de charge supportable sont respectés.

Usage résidentiel: 80%  
Usage commercial: 65%

Aucune garantie supplémentaire n'est prise en considération. Dans le cas d'une utilisation mixte, la pondération s'effectue sur la base des contrats de location de chacun des types d'utilisation.

Toute augmentation ultérieure du pourcentage de mise en gage de l'ordre de 10 points de pourcentage liée aux fluctuations du marché est autorisée et doit être ramenée à la valeur

initiale dès que la situation du marché se normalise. En cas de dépassement des 10 points de pourcentage, il convient d'envisager un aménagement de la dette ou une modification des plans d'amortissement.

Une estimation de la valeur vénale est établie pour chaque objet. Les immeubles d'habitation sont en principe évalués selon la méthode hédoniste (méthode de comparaison de valeurs). Dans le cas d'immeubles à caractère commercial, on applique en principe la méthode de capitalisation. La méthode de capitalisation repose sur un rendement de placement sans risque majoré de frais administratifs et d'un supplément pour les pertes de loyer et les risques d'évaluation. Si les modèles hédoniste et de capitalisation ne conviennent pas à l'évaluation d'un objet immobilier, un expert indépendant accrédité est mandaté d'établir une estimation immobilière. L'hypothèque servicer décide de la méthode d'évaluation à appliquer. Si nécessaire, il est fait appel à un expert en estimation indépendant et. En cas d'écart entre le montant estimé et le prix d'achat ou le coût d'investissement, la valeur la plus basse (principe de la valeur la plus basse) est utilisée pour calculer le montant maximal de la mise en gage.

Les taux de nantissement figurent en détail dans le règlement d'octroi de prêts hypothécaires.

Pour maîtriser les risques, les décisions en matière de prêts sont prises sur la base de la valeur vénale du gage immobilier et de la solvabilité (honorabilité et capacité d'emprunt) de l'emprunteur. Les décisions en matière de prêts sont prises conformément à des procédures internes. La charge supportable et la mise en gage (ou le taux de mise en gage) sont liées et les amortissements peuvent être pris en compte.

## Art. 8 Liquidités et placements en obligations

### 1 Durées et solvabilité

Pour tous les placements, il convient de respecter un rating minimal (Baa3 de Moody's, BBB de S&P ou notation équivalente) au moment de l'investissement. La conservation de positions dont le rating a été revu à la baisse après l'achat est autorisée pour autant que cela soit dans l'intérêt des investisseurs. La durée résiduelle ne peut dépasser 12 mois.

### 2 Liquidités

Les liquidités (en francs suisses) du groupe de placement peuvent prendre la forme d'avoirs à vue et à terme et de placements sur le marché monétaire auprès de débiteurs suisses et étrangers. Le placement peut aussi s'opérer via des placements collectifs conformément à l'art. 30 OFP, à condition que les restrictions énoncées soient respectées.

### 3 Placements en obligations

La fortune peut également être investie dans des obligations à taux fixe ou variable (y compris des lettres de gage suisses). Le placement peut également être effectué via des placements collectifs selon l'art. 30 OFP, pour autant que ces restrictions soient respectées.

## Art. 9 Benchmark

---

Le groupe de placement ne s'oriente à aucun benchmark.

## Art. 10 Langue faisant foi

---

S'il existe des traductions de ce règlement dans d'autres langues, seule la version allemande fait foi.

## Art. 11 Entrée en vigueur

---

Les présentes directives ont été approuvées lors de la séance constitutive du conseil de fondation du 29 août 2018. Elles entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018.

---

---

Schwyz, le 29 août 2018

Liberty Fondation de placement