

# Directives de placement Groupe de placement **Swiss Hypo Residence**

---

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 Residence

### 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 la fondation, article 2

Le règlement a été édicté par le conseil de fondation.

### Art. 2 Politique de placement

La FDP investit dans des créances hypothécaires, garanties par des gages grevant des biens immobiliers suisses. Les placements sont réalisés en Suisse, diversifiés au niveau régional et concernent exclusivement des hypothèques de logements à usage personnel. La FDP ne finance en principe que des objets qui peuvent être valorisés facilement et dont l'évaluation est liée à peu d'incertitudes.

Les prêts hypothécaires sont accordés en francs suisses.

### Art. 3 Placements autorisés

- prêts hypothécaires pour des biens immobiliers à usage personnel, garantis par des cédules hypothécaires et/ou des hypothèques;
- prêts hypothécaires sur des biens immobiliers grevés d'un droit de superficie, qui correspondent à a);
- acquisition de biens immobiliers financés par le groupe de placement dans le cadre d'une vente forcée. Ceux-ci doivent être remis sur le marché dès que possible, mais au plus tard dans un délai de 24 mois, dans le cadre d'une vente ordonnée qui protège les intérêts des investisseurs;
- liquidités en francs suisses, qui avec les obligations mentionnées ci-dessous, ne peuvent dépasser la limite des 20%;
- 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 biens immobiliers suivants:

- terrain à construire;

- constructions en cours (crédits de construction);
- objets à démolir, immeubles présentant de gros défauts de construction, biens immobiliers nécessitant de gros travaux d'assainissement;
- objets contaminés, nécessitant des travaux d'assainissement selon l'Ordonnance sur les sites contaminés (art. 2 OSites, RS 814.680);
- biens immobiliers situés à l'étranger.

### Art. 5 Contraction de crédits

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

- le crédit à court terme à caractère technique qui finance provisoirement des rachats et dont la durée ne dépasse pas 30 jours.
- 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.

- 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.
- 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%

- Il n'existe aucune restriction concernant les échéances. La duration 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.

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

---

Au moment de l'émission – en partant du principe que les critères de solvabilité et de charge supportable sont respectés –, la mise en gage des différents biens immobiliers ne peut pas dépasser 80 % de leur valeur vénale estimée. A ce niveau les éventuelles garanties supplémentaires ne sont pas prises en compte.

Toute augmentation ultérieure du pourcentage de mise en gage liée aux fluctuations du marché est autorisée jusqu'à 90%, mais ce pourcentage doit être ramené à 80% lorsque la situation du marché se normalise. Au-delà de la limite de 90%, 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. Pour les logements à usage personnel, on applique principalement l'estimation hédoniste (méthode de comparaison des valeurs). L'hypothèque servicer décide au cas par cas de l'application d'autres méthodes d'évaluation. Si nécessaire, il est fait appel à un expert indépendant accrédité p. S'il existe un 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.

Les droits découlant de contrats d'assurance-vie, de la prévoyance professionnelle (2e pilier, pilier 3a, libre passage, etc.) peuvent être pris en compte comme garanties supplémentaires. Il est cependant impératif qu'une part minimale de 10 % de la valeur de base soit financée par des fonds propres qui ne proviennent ni du 2e pilier ni de la prévoyance personnelle liée du pilier 3a (fonds propres solides).

En principe, la charge supportable ne doit pas dépasser 33% (coût total/revenu total). Le taux hypothécaire technique est égal au taux d'intérêt actuel plus une majoration définie par le conseil de fondation et qui correspond aux standards de la branche (règle d'or).

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 coordonnés et, le cas échéant, 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 resp. BBB- S&P ou équivalent) 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 ces restrictions soient respectées.

### 3 Placements en obligations

La fortune peut également être investie dans des obligations à taux fixe ou variable en francs suisses (y compris des lettres de gage suisses). Le placement peut aussi s'opérer via des placements collectifs conformément à l'art. 30 OFP, à condition que les restrictions énoncées 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