

## Prospectus Groupe de placement SWISS HYPO RESIDENCE

## Contenu

---

### 1 Produit

- 1.1 Description
- 1.2 Concept de placement
- 1.3 Structure
  - 1.3.1 Organisation et missions
  - 1.3.2 Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP)
  - 1.3.3 Investisseurs et assemblée des investisseurs
  - 1.3.4 Conseil de fondation
  - 1.3.5 Comité d'investissement
  - 1.3.6 Direction
  - 1.3.7 Administrateur
  - 1.3.8 Banque dépositaire
  - 1.3.9 Conservation des gages immobiliers
  - 1.3.10 Initiateur
  - 1.3.11 Servicer
  - 1.3.12 Agent de recouvrement
  - 1.3.13 Commercialisation et suivi des clients
  - 1.3.14 Organe de révision
- 1.4. Émission et rachat de droits
  - 1.4.1 Dispositions générales
  - 1.4.2 Première émission de droits
  - 1.4.3 Émission ordinaire de droits
  - 1.4.4 Rachat de droits
- 1.5. Négoce
- 1.6. Évaluation
  - 1.6.1 Méthode
  - 1.6.2 Évaluation des hypothèques à taux variable
  - 1.6.3 Évaluation des hypothèques à taux fixe
  - 1.6.4 Évaluation des soldes des comptes et des titres
- 1.7. Calcul de la valeur nette d'inventaire
- 1.8. Information des investisseurs
- 1.9. Frais et coûts
  - 1.9.1 Frais forfaitaires
  - 1.9.2 Prestations payantes
  - 1.9.3 Indemnité d'intermédiation pour les hypothèques

### 2. Directives de placement

- 2.1 Politique de placement
- 2.2 Placements autorisés
- 2.3 Placements non autorisés
- 2.4 Contraction de crédits
- 2.5 Diversification
- 2.6 Mise en gage, garanties supplémentaires, estimation de la valeur vénale et charge supportable
- 2.7 Liquidités et placements en obligations
  - 2.7.1 Durées et solvabilité
  - 2.7.2 Liquidités
  - 2.7.3 Placements en obligations
  - 2.7.4 Valeur de référence (benchmark)

### 3 Risques

### 4 Langue faisant foi

### 5 Entrée en vigueur

### 6 Term Sheet

## Prospectus Groupe de placement SWISS HYPO RESIDENCE

---

Les indications figurant dans le présent prospectus reposent sur les statuts, le règlement, les directives de placement et d'autres règlements spécifiques de la fondation de placement Liberty. En cas de contradictions, la loi, la pratique juridique, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que les changements y afférents l'emportent sur le prospectus.

### 1 **Produit**

---

#### 1.1 **Description**

Le groupe de placement SWISS HYPO RESIDENCE propose à ses investisseurs un accès aisé à des investissements dans un portefeuille diversifié de créances hypothécaires, garanties par des titres de gage immobilier sur des biens immobiliers suisses. Les placements sont réalisés en Suisse, diversifiés au niveau régional et concernent exclusivement des hypothèques de logements à usage personnel.

Dans le but d'optimiser les liquidités, le groupe de placement peut investir dans une certaine limite dans d'autres créances.

Le conseil de fondation est libre de confier des mandats. Actuellement et jusqu'à nouvel avis, il a délégué le «servicing» à la société Kreditfabrik AG, à Zurich. Le comité d'investissement décide de l'octroi des crédits, mais délègue les opérations standard au «Servicer». Le «Servicer» est responsable de l'intermédiation, de l'octroi des prêts (uniquement pour les affaires standard), de leur traitement, surveillance, etc.

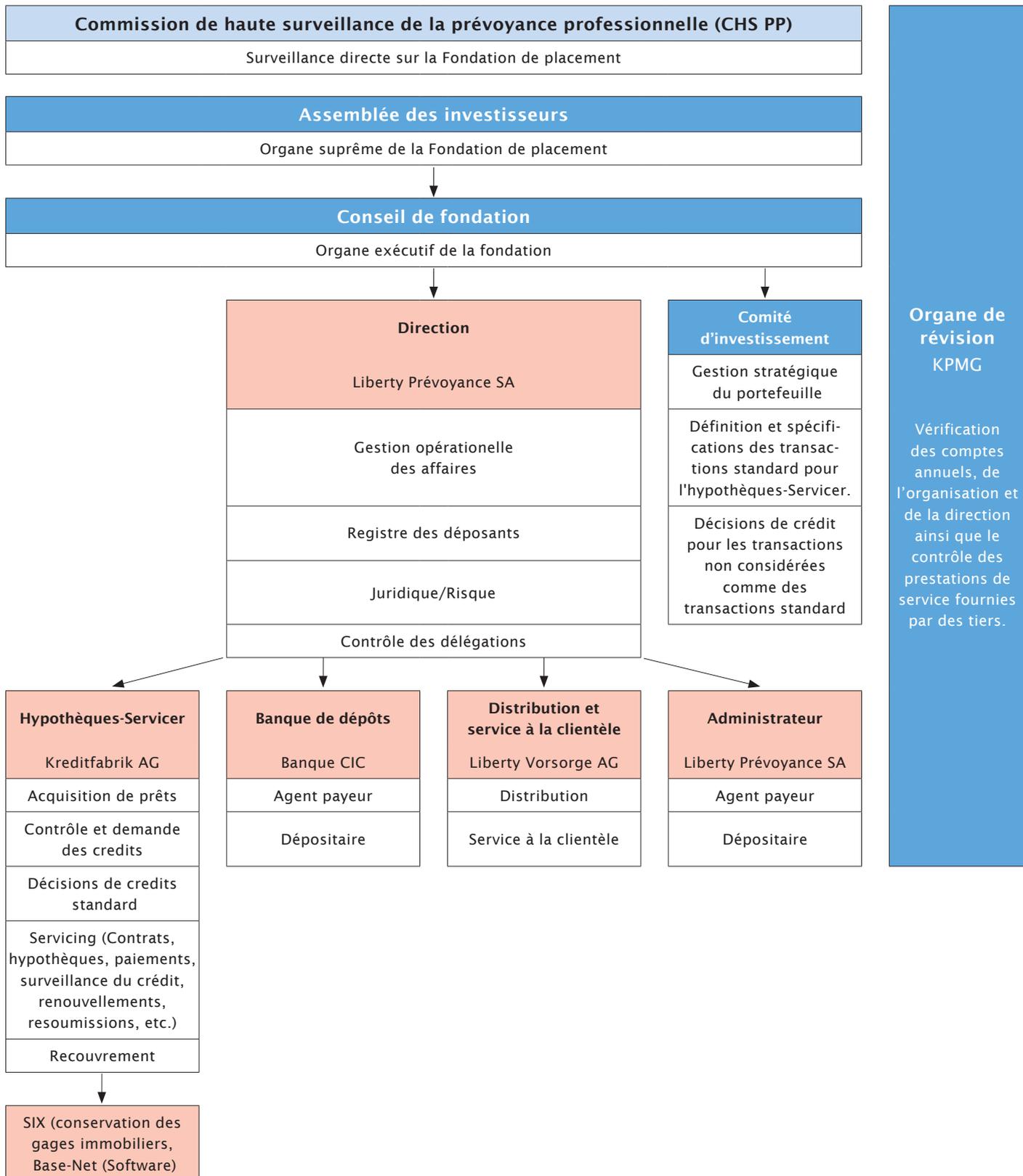
#### 1.2 **Concept de placement**

Le groupe de placement souhaite être une alternative à l'octroi direct de crédits ou aux placements dans les lettres de gage.

La monnaie de référence est le franc suisse et les revenus ne sont en principe pas distribués (thésaurisation), mais le conseil de fondation peut toutefois décider à tout moment de procéder à une distribution.

## 1.3 Structure

### 1.3.1 Organisation et missions



### 1.3.2 Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP)

La CHS PP exerce une surveillance directe sur la fondation de placement. Outre l'examen des bases réglementaires, elle vérifie en particulier les rapports annuels et prend connaissance des rapports de l'organe de révision.

### 1.3.3 Investisseurs et assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation de placement. Elle édicte les dispositions relatives à l'organisation, à l'administration et au contrôle de la fondation de placement. Elle dispose notamment des compétences intransmissibles suivantes: l'élection des membres du conseil de fondation et de l'organe de révision ainsi que l'approbation des comptes annuels.

La fondation de placement est ouverte aux institutions de prévoyance et autres institutions de prévoyance exonérées d'impôt domiciliées en Suisse ainsi qu'aux gestionnaires des placements collectifs de capitaux des institutions susmentionnées. Une liste exhaustive figure dans les statuts.

### 1.3.4 Conseil de fondation

Le conseil de fondation est l'organe exécutif de la fondation. Il est responsable de la réalisation du but de la fondation. À cet effet, il dispose de toutes les compétences pour autant que celles-ci ne soient pas réservées par la loi ou par les statuts à un autre organe ou à l'autorité de surveillance.

Le conseil de fondation surveille directement le comité d'investissement et la direction. La direction et le comité d'investissement informent régulièrement, mais au moins une fois par trimestre, le conseil de fondation. Les autres fonctions du conseil de fondation figurent dans les statuts à l'article 10.

### 1.3.5 Comité d'investissement

Le comité d'investissement comprend au moins un membre du conseil de fondation et un ou plusieurs experts qui ne font pas obligatoirement partie du conseil de fondation. Le nombre de membres est limité à trois personnes. Le conseil de fondation assume l'entière responsabilité de l'application et du respect des directives de placement définies par le conseil de fondation. Il informe régulièrement, mais au moins tous les trimestres, le conseil de fondation.

### 1.3.6 Direction

Actuellement et jusqu'à nouvel avis, le conseil de fondation a délégué la direction à Liberty Prévoyance SA à Schwyz, Milchstrasse 14, 6431 Schwyz. La direction gère les affaires dans le cadre des lois et des ordonnances, des statuts et du règlement d'organisation de Liberty FDP, d'éventuels règlements spéciaux, des directives et décisions du conseil de fondation ainsi que conformément à la pratique et aux instructions de l'autorité de surveillance.

La direction assume les principales tâches suivantes:

- la gestion opérationnelle des affaires;
- la surveillance et la coordination du «Servicer» (Kreditfabrik);
- la surveillance et la coordination de l'administrateur (Liberty Prévoyance);
- la surveillance et la coordination de la banque dépositaire (CIC);
- la détermination des dates d'émission et de rachat ordinaires;
- la restriction/suspension de l'émission de parts.

La direction informe régulièrement, mais au moins tous les trimestres, le conseil de fondation et le comité d'investissement.

### 1.3.7 Administrateur

Le conseil de fondation a confié le mandat d'administration du groupe de placement à Liberty Prévoyance SA, Milchstrasse 14, 6431 Schwyz. Liberty Prévoyance, fondée en 2005, est une entreprise de prestations complètes dans le domaine de la prévoyance professionnelle et liée, leader dans son domaine en Suisse. Les avoirs de prévoyance qui lui ont été confiés s'élèvent à près de 2 milliards de francs. Une soixantaine de collaborateurs répartis sur plusieurs sites fournissent des services sur mesure et de première qualité aux clients et partenaires de coopération.

L'administrateur assume les principales tâches suivantes:

- la comptabilité;
- l'évaluation des actifs et des passifs détenus;
- le calcul de la valeur nette d'inventaire par droit.

L'administrateur est responsable vis-à-vis de la direction et lui rend compte régulièrement, au moins tous les trimestres.

### 1.3.8 Banque dépositaire

Le conseil de fondation a désigné la Banque CIC (Suisse) SA, Marktplatz 12, 4001 Bâle, comme banque dépositaire chargée de la conservation des titres du groupe de placement. Concernant ce groupe de placement, il ne s'agit concrètement que de la gestion du compte et éventuellement de titres ou autres placements collectifs. La banque dépositaire rapporte régulièrement, mais au moins tous les trimestres, à la direction et est également contrôlée par celle-ci.

### 1.3.9 Conservation des gages immobiliers

La société SIX Group SA, Hardturmstrasse 201, 8005 Zurich, est chargée de la conservation des gages immobiliers (mis à part les cédules hypothécaires de registre). Elle rend compte régulièrement, mais au moins tous les trimestres, au «Servicer» et est également contrôlée par celui-ci.

### 1.3.10 Initiateur

La société Kreditfabrik AG, Löwenstrasse 66, 8001 Zurich, (ci-après Kreditfabrik), est chargée de la prospection en matière de prêts hypothécaires et rémunérée pour cette tâche. La décision d'octroi des prêts relève de la responsabilité du comité d'investissement, mais ce dernier délègue les opérations standard au «Servicer» (Kreditfabrik). De manière générale, l'initiateur rend compte régulièrement, mais au moins tous les trimestres, à la direction et est également contrôlé par celle-ci.

La société Kreditfabrik AG, fondée en 2016, est un centre de compétence en matière de procédures hypothécaires et de crédit. Le degré élevé de digitalisation des processus doit permettre d'atteindre un faible niveau de coûts. Le management et les collaborateurs disposent d'une longue expérience dans le domaine des crédits. Les activités opérationnelles se déroulent dans les locaux d'une ancienne fabrique à Horgen.

### 1.3.11 Servicer

La société Kreditfabrik AG, Löwenstrasse 66, 8001 Zurich, assume la fonction de «Servicer». Le «Servicer» rend compte régulièrement, mais au moins une fois par trimestre, à la direction et est également contrôlé par celle-ci. La fonction de «Servicer» englobe toute la gestion de la relation avec l'emprunteur, c'est-à-dire la gestion des crédits.

Les tâches qu'il assure sont notamment:

- le suivi des emprunteurs;
- les processus d'identification des emprunteurs (KYC) (à l'entrée en relation et de manière continue);
- l'examen initial et le suivi continu des crédits, y compris l'évaluation périodique de l'objet;
- l'ouverture du compte et l'exécution des transactions
- la gestion des documents (contrats, cédules hypothécaires);
- l'exécution et la surveillance du trafic des paiements et des différentes opérations (p. ex. versement, intérêts, amortissements, transferts);
- les rappels.

### 1.3.12 Agent de recouvrement

La société Kreditfabrik AG, Löwenstrasse 66, 8001 Zurich, assume la fonction d'agent de recouvrement pour les prêts hypothécaires en cas de retard de paiement ou de défaut de paiement. L'agent de recouvrement rend compte régulièrement, mais au moins une fois par trimestre, à la direction et est également contrôlé par celle-ci.

Les tâches effectuées englobent en particulier et selon la situation :

- le traitement des cas;
- la résiliation de prêts hypothécaires;
- la vente de gré à gré (LP 143 b);

- les ventes volontaires aux enchères publiques ou privées par l'office des poursuites et des faillites;
- les poursuites par voie de saisie ou faillite;
- la poursuite en réalisation du gage;
- le conseil concernant les stratégies de recouvrement possibles pour le gestionnaire de portefeuille (prolongation de la durée, restructuration, amortissement partiel).

### 1.3.13 Commercialisation et suivi des clients

Liberty Prévoyance SA, Milchstrasse 14, 6431 Schwyz, est chargée de la commercialisation et du suivi des clients de la FDP pour les investisseurs. Elle rend compte régulièrement, mais au moins une fois par trimestre, à la direction et est également contrôlée par celle-ci.

### 1.3.14 Organe de révision

Les tâches de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales (art. 10 OFP) et comprennent notamment la vérification des comptes annuels, de l'organisation et de la direction ainsi que le contrôle des prestations de service fournies par des tiers (direction, administrateur des hypothèques, banque dépositaire, administrateur). Actuellement et jusqu'à nouvel ordre, cette fonction est assumée par KPMG, Badenerstr. 172, 8026 Zurich. L'organe de révision est élu par l'assemblée des investisseurs. Il informe le président du conseil de fondation à l'attention du conseil de fondation des vérifications effectuées.

## 1.4 Émission et rachat de droits

### 1.4.1 Dispositions générales

L'émission de droits s'effectue en principe sur la base de la valeur nette d'inventaire calculée à la fin de chaque mois. À chaque date de souscription, un volume de souscription total et maximal est défini en fonction des possibilités d'investissement disponibles à cette date sur le marché hypothécaire.

### 1.4.2 Première émission de droits

Les investisseurs intéressés peuvent s'informer auprès de la direction ou sur internet sous [www.liberty.ch/fr/fondation-de-placement](http://www.liberty.ch/fr/fondation-de-placement) pour connaître les modalités de souscription.

Les ordres de première souscription sont recueillis durant la période de souscription. Le comité d'investissement détermine le volume de l'émission initiale en fonction des possibilités d'investissement disponibles pour le groupe de placement sur le marché hypothécaire. Si le volume de souscription sur la liste d'attente dépasse le volume de l'émission initiale, les souscriptions sur la liste d'attente sont réduites proportionnellement. Les souscriptions de ces premiers souscripteurs sont traitées en priorité pendant une période maximale de 24 mois (voir émission ordinaire). Cela signifie qu'aucun

autre investisseur ne sera accepté tant que les premiers souscripteurs n'auront pas été pleinement satisfaits.

L'émission initiale s'effectue à un montant de CHF 100 par droit.

### 1.4.3 Émission ordinaire de droits

Le groupe de placement est en principe ouvert aux souscriptions douze fois par an, toujours en fin de mois (jour de négociation, «trade date»).

- Les investisseurs souscrivent le volume qu'ils souhaitent (éventuellement majoré d'une commission d'émission) en indiquant sur le bulletin de souscription (souscription) un montant fixe en francs suisses.
- La souscription doit parvenir à la fondation de placement avant la clôture des souscriptions, au plus tard le dernier jour bancaire ouvrable du mois civil.
- Le nombre de droits attribués dépend de la valeur nette d'inventaire le jour de négociation (commission d'émission en sus) et est déterminé au plus tard 9 jours bancaires ouvrables après le jour de négociation (jour de fixation du prix).
- La date de paiement (date valeur) de la souscription (commission d'émission en sus) est fixée à 12 jours ouvrables bancaires après le jour de négociation concerné.
- Les investisseurs reçoivent un avis d'exécution, qui confirme le prix par droit et le nombre de droits attribués.
- Si les souscriptions annoncées dépassent le montant que le comité d'investissement peut investir, tous les ordres de souscription sont réduits proportionnellement (en pourcentage), les ordres de souscription des premiers souscripteurs étant pris en compte en priorité. Les demandes de souscription de nouveaux souscripteurs qui n'ont pas pu être prises en compte ne le seront que lorsque celles des investisseurs existants auront été satisfaites. Le traitement préférentiel des investisseurs existants est limité au double du montant annoncé lors de la première souscription et prend fin au plus tard 24 mois après la création du groupe de placement (exemple: après une première souscription de 20 millions de francs suisses, l'investisseur peut souscrire au maximum 20 millions supplémentaires aux conditions préférentielles au cours des 24 mois suivants).
- La direction peut décider pour chaque date de négociation de proposer aux investisseurs de reporter automatiquement la part non attribuée de leur souscription à la date de négociation suivante.
- Le conseil de fondation délègue la compétence de suspendre les possibilités de souscription à la direction.
- La direction de la fondation de placement peut à tout moment fermer le groupe de placement aux souscriptions ou décider d'une réouverture (temporaire).

L'émission s'effectue sur la base de la valeur nette d'inventaire, commission d'émission en sus en faveur du groupe de placement.

### 1.4.4 Rachat de droits

- Le rachat de droits est en principe possible en fin de trimestre en respectant un préavis de six mois.
- Les investisseurs transmettent le formulaire «Demande de rachat» qui indique le nombre de droits à racheter à la date de négociation.
- La demande de rachat doit parvenir à la FDP avant la date limite de rachat qui correspond au dernier jour ouvrable bancaire du mois précédant le début de la période de préavis.
- Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire valable le jour du rachat, déduction faite de la commission de rachat. La commission de rachat peut être nulle.
- En règle générale, le versement du montant du rachat aux investisseurs est effectué au plus tard 12 jours ouvrables bancaires après le jour de négociation.
- Les investisseurs reçoivent un avis d'exécution, qui confirme le prix d'un droit et le nombre de droits rachetés.
- La date limite de rachat correspond au dernier jour ouvrable complet du trimestre.

Les rachats sont exécutés en appliquant le principe de «best efforts». Cela signifie que

- la fondation de placement met autant de liquidités que possible à la disposition des investisseurs.
- Ces liquidités proviennent: d'espèces, de placements dans des quasi-espèces, de paiements de coupons, de remboursements et de transferts de prêts hypothécaires, de reprises liées à des cessions d'hypothèques.

La mise à disposition de liquidités s'effectue en respectant les principes suivants:

- aucune violation des directives de placement;
- aucun impact négatif sur la structure et la performance du portefeuille d'investissement;
- aucune violation du principe de l'égalité de traitement des investisseurs ;
- si les rachats dépassent les liquidités mises à disposition, les rachats sont réduits proportionnellement.

En cas de réduction, le processus suivant s'applique:

- La direction informe dès que possible les investisseurs d'une éventuelle réduction de leurs rachats, mais en règle générale au plus tard 5 jours bancaires ouvrables avant le jour de négociation.
- La réduction des rachats en pourcentage.
- La part des rachats qui n'a pas pu être négociée est reportée d'un mois à la prochaine date de négociation (pour les émissions).
- En cas de nouvelle insuffisance de fonds disponibles à cette date de négociation, on procède à une nouvelle

réduction proportionnelle et à un nouveau report d'un mois. Le processus se répète jusqu'à ce que tous les rachats soient effectués intégralement.

- Tous les rachats effectués à une date de négociation donnée sont traités sur un pied d'égalité, toutefois en priorité par rapport aux rachats reportés à un jour de négociation ultérieur. Les rachats ordonnés pour une date de négociation ultérieure ne sont donc pris en compte que lorsque les rachats ordonnés pour des dates de négociation antérieures ont été exécutés intégralement.
- La direction peut fixer pour chaque date de négociation un montant minimal absolu d'attribution en francs suisses. Les rachats inférieurs à ce montant absolu sont alors exécutés intégralement.

Conformément au principe de «best efforts», les demandes de rachat des investisseurs peuvent être satisfaites de manière équitable et flexible en tenant compte de la situation du marché et du portefeuille. Cela permet de tenir compte autant que possible des liquidités limitées de l'investissement.

Les rachats sont effectués à la valeur nette d'inventaire après déduction d'une commission de rachat versée au groupe de placement. La commission de rachat (actuelle) est indiquée au chiffre 1.9.2 du présent prospectus.

Conformément au règlement d'organisation, la fondation peut, dans des circonstances exceptionnelles, différer de deux ans au maximum le rachat de droits de tous les groupes de placement ou de certains groupes de placement.

## 1.5 Négocier

Le négoce des droits n'est pas autorisé et les droits ne sont pas cessibles. L'acquisition de droits s'effectue exclusivement par l'émission de nouveaux droits par la fondation.

## 1.6 Évaluation

### 1.6.1 Méthode

La méthode d'évaluation des biens gagés dépend de leur usage. Les immeubles d'habitation sont en principe évalués selon la méthode hédoniste. Si la méthode hédoniste ne convient pas pour l'évaluation d'un objet, un expert indépendant compétent est mandaté pour établir une estimation du bien immobilier. Le «Servicer» décide de la méthode d'évaluation à appliquer.

### 1.6.2 Évaluation des hypothèques à taux variable

Les hypothèques à taux variable sont comptabilisées à leur valeur nominale. Des corrections de valeur ont lieu, si nécessaire.

### 1.6.3 Évaluation des hypothèques à taux fixe

L'évaluation d'une hypothèque à taux fixe s'effectue en

actualisant les flux de trésorerie (comme pour les obligations). Le taux d'actualisation correspond au taux swap actuel majoré d'une marge. Cette marge individuelle reste constante durant toute la durée de l'hypothèque. L'évaluation est effectuée tous les mois pour prendre en compte l'évolution des taux d'intérêt. De nouvelles corrections de valeur ont lieu, si nécessaire.

Paramètres du taux d'intérêt:

Le taux d'intérêt d'une hypothèque dépend notamment des facteurs suivants:

- a) le niveau actuel de la courbe des taux (swap);
- b) les risques de crédit spécifiques aux hypothèques (solvabilité du débiteur et qualité de la garantie);
- c) l'évolution du marché hypothécaire;
- d) les coûts du «servicing» de l'hypothèque;
- e) l'illiquidité de la catégorie d'immobilisations.

Le taux d'intérêt se compose donc du taux swap (en fonction de la durée) et de la marge individuelle qui dépend, elle, de b) – e).

On obtient donc l'équation suivante:

Marge = taux d'intérêt convenu – taux swap (au moment de la conclusion). Si le taux swap est négatif, le calcul ne prend en compte que le pourcentage supérieur à 0%. Exemple: Si le taux d'intérêt est de 0,6% et que le taux swap de -0,2%, la marge est de +0,6%.

### 1.6.4 Évaluation des soldes des comptes et des titres

Pour les investissements en titres, le cours des titres à la date du calcul, ou la dernière valeur communiquée à la fondation de placement, est déterminant. La même méthode est appliquée pour l'évaluation des soldes de trésorerie (comptes et éléments similaires).

## 1.7 Calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du groupe de placement est calculée au moins tous les mois ainsi qu'à chaque date d'émission et de rachat. La fortune nette d'un groupe de placement correspond à la valeur des différents actifs, majorée éventuellement des intérêts courus et minorée d'éventuels engagements. Dans le cas de placements immobiliers, on déduit les impôts probablement exigibles en cas de cession des biens.

Valeur d'inventaire = (actifs – passifs) / nombre de droits émis

## 1.8 Information des investisseurs

La direction du FDP informe périodiquement les investisseurs de l'évolution du groupe de placement. Le rapport contient au minimum les informations suivantes:

- la valeur nette d'inventaire actuelle;
- l'évolution de la valeur nette d'inventaire (performance);
- la fortune du groupe de placement;
- la répartition par classes d'actifs;
- le nombre d'hypothèques;

- la répartition par régions;
- la répartition par types d'utilisations;
- la répartition par types d'hypothèques;
- la durée du portefeuille.

Par ailleurs, les investisseurs reçoivent au plus tard quatre mois après la clôture de l'exercice le rapport annuel qui comprend notamment les comptes annuels et le rapport de l'organe de révision.

## 1.9 Frais et coûts

Les frais figurant ci-dessous sont applicables actuellement jusqu'à nouvel ordre. Le conseil de fondation peut modifier la tarification.

### 1.9.1 Frais forfaitaires

Liberty Prévoyance facture chaque année des frais forfaitaires à la fondation. Ces frais s'élevant à 0,28% constituent une indemnisation pour l'exécution des tâches suivantes:

- la direction de la FDP;
- la commercialisation;
- l'administration et l'évaluation;
- la gestion du portefeuille;
- hypothèque servicing.

### 1.9.2 Prestations payantes

Pour les prestations suivantes, la fondation prélève, sous réserve d'éventuels frais et taxes de tiers, les indemnités suivantes:

Commission d'émission:  
25 pb (en faveur du groupe de placement)

Commission de rachat:  
0 pb (en faveur du groupe de placement)

### 1.9.3. Indemnité d'intermédiation pour les hypothèques

Une indemnité unique d'intermédiation pouvant aller jusqu'à 35 pb du montant du prêt hypothécaire peut être versée au partenaire qui sert d'intermédiaire et permet de générer des hypothèques.

## 2 Directives de placement

### 2.1 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.

### 2.2 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-fonds 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 sont remis normalement en vente ordonnée sur le marché aussi rapidement que possible, dans un délai maximal de 24 mois, à des conditions préservant les intérêts des investisseurs;
- liquidités en francs suisses dans la limite de 20% maximum avec les obligations mentionnées ci-dessous ;
- la fortune peut être investie dans la limite de 20% maximum 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.

### 2.3 Placements non autorisés

Les financements ou créances hypothécaires ne sont pas autorisés si le droit de gage immobilier porte sur un des types de bien-fonds suivants:

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

### 2.4 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.

### 2.5 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 ne s'applique que 12 mois après le lancement 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 le lancement du groupe de placement.

| Région                                    | Fourchette |
|---|------------|
| 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 ne s'applique que 12 mois après le lancement du groupe de placement.

## 2.6 Mise en gage, garanties supplémentaires, estimation de la valeur vénale et charge supportable

Au moment de l'émission, la mise en gage des différents biens immobiliers ne peut pas dépasser 80% de leur valeur vénale estimée, à condition que les critères de solvabilité et de charge supportable soient respectés. Aucune garantie supplémentaire n'est prise en considération.

Toute augmentation ultérieure du pourcentage de mise en gage liée aux fluctuations du marché est autorisée jusqu'à 90% et doit être ramenée 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). Le «Servicer» décide au cas par cas de l'application d'autres méthodes d'évaluation. Si nécessaire, un expert indépendant accrédité peut être consulté pour l'estimation. S'il existe un écart entre le montant estimé et le prix d'achat ou le coût d'investissement, la valeur la plus faible (principe de la valeur la plus basse) est utilisée pour calculer le montant maximal de la mise en gage.

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 que 10% au minimum de la valeur de base soit financé par des fonds propres qui ne proviennent ni du 2e pilier ni de la prévoyance personnelle liée du pilier 3a (fonds propres solides).

La charge supportable ne doit pas dépasser en principe 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 correspondant 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 liées et les amortissements peuvent être pris en compte.

## 2.7 Liquidités et placements en obligations

### 2.7.1 Durées et solvabilité

Pour tous les placements, il convient de respecter un rating minimal (Baa3 de Moody's ou 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.

### 2.7.2 Liquidités

Les liquidités (en francs suisses) du groupe de placement peuvent prendre la forme d'avoirs à vue et à terme ainsi que 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.

### 2.7.3 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 aussi s'opérer via des placements collectifs conformément à l'art. 30 OFP, à condition que les restrictions énoncées soient respectées.

### 2.7.4 Valeur de référence (benchmark)

Le groupe de placement n'a pas de valeur de référence (benchmark).

## 3. Risques

Les risques liés aux prêts hypothécaires:

- Limite géographique  
Le groupe de placement investit exclusivement sur le marché hypothécaire suisse, c'est-à-dire que la diversification est strictement nationale.
- Cycles conjoncturels et de l'immobilier  
Un ralentissement conjoncturel de l'économie suisse pourrait avoir des répercussions négatives sur les prix de l'immobilier, ce qui entraînerait une diminution de la valeur des gages. Par ailleurs, la solvabilité des emprunteurs peut se dégrader et provoquer des défauts de paiement (remboursement du capital et paiement des intérêts).
- Risques de défaut  
Risques de défaut de crédit/d'insuffisance de gage.
- Risques de taux d'intérêts  
Les variations de taux d'intérêt ont un impact sur le portefeuille et sa valeur.
- Risques d'évaluation  
Il peut arriver qu'il soit impossible d'établir une évaluation fiable des hypothèques. Pour évaluer une hypothèque ou

un gage, on se réfère à des estimations et des modèles. La valeur réalisable d'une hypothèque peut être différente de la valeur réelle.

- **Risques de liquidité**

En raison de la négociabilité limitée des créances hypothécaires, les liquidités qui garantissent les rachats sont elles aussi limitées.

- **Risques de traitement**

L'administration et la négociation des créances hypothécaires sont des processus complexes qui ne sont que partiellement automatisés. En cas de traitement non conforme, il existe par exemple le risque que des droits ne soient pas exercés dans le délai imparti ou que l'applicabilité de la réalisation de créances ou de la mise en jeu de garanties soit entravée.

- **Risques politiques**

Les nationalisations, les expropriations et les restrictions du droit de disposer, la fiscalité, l'instabilité politique et les conflits militaires peuvent avoir un impact négatif sur le groupe de placement.

- **Risques fiscaux**

Malgré un examen minutieux, il ne peut être exclu que les impôts actuels et futurs puissent avoir un effet négatif sur le groupe de placement.

#### 4 Langue faisant foi

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

#### 5 Entrée en vigueur

Le conseil de fondation a décidé que le prospectus entrerait en vigueur le 29 août 2018.

Le conseil de fondation peut adapter le prospectus. Conformément à l'article 37, al. 3 et 4 OFP, toutes les modifications apportées au prospectus sont publiées et transmises à l'autorité de surveillance. Celle-ci peut fixer des conditions et exiger à tout moment de remédier à des lacunes du prospectus.

#### 6 Term Sheet

| Nom  | FDP SWISS HYPO RESIDENCE  |
|--|---|
| Banque dépositaire                             | Banque CIC  |
| Administrateur                                 | Liberty Prévoyance  |
| Exercice comptable                             | 1.1. jusqu'au 31.12.  |
| Évaluation                                     | Mensuelle, le dernier jour bancaire ouvrable du mois                                |
| Émissions                                      | Mensuelles  |
| Rachats  | Tous les trimestres avec un préavis de 6 mois                                       |
| Commission d'émission/<br>Commission de rachat | 0,25 % (en faveur du groupe de placement) / 0 %                                     |
| Prix d'émission<br>première émission           | CHF 100 par droit   |
| Distribution du revenu                         | En principe aucune.<br>Capitalisation   |
| Publication des cours                          | Internet, Telekurs, Bloomberg   |
| Monnaie de compte                              | CHF   |
| ISIN<br>Valeur<br>Ticker                       | CH04 5651 0061<br>CH04 5651 006<br>LIBSWHR  |
| Commission d'administration forfaitaire        | 0,28 %  |
| Catégories de placement selon OPP2             | Créances d'un montant fixe (principalement des titres de gages immobiliers suisses) |

Schwyz, 29 août 2018

Liberty Fondation de placement