

Directives de placement

Groupe de placement
Immobilier de la santé Suisse

Entrée en vigueur: 29.10.2024

Seule la version allemande fait foi

Sommaire

I. Directives générales	2
Art. 1.1 - Dispositions légales	2
Art. 1.2 - Champ d'application	2
Art. 1.3 - Divergences par rapport aux directives de placement	2
 II. Dispositions spéciales Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	 3
Art. 2.1 - Univers d'investissement	3
Art. 2.2 - Placements autorisés	3
Art. 2.3 - Restrictions de placement	4
Art. 2.4 - Diversification	4
Art. 2.5 - Recours à des fonds étrangers	4
Art. 2.6 - Liquidités	4
Art. 2.7 - Utilisation de produits dérivés	5
Art. 2.8 - Entrée en vigueur	5

I. Directives générales

Art. 1.1 - Dispositions légales

Tous les groupes de placement sont soumis aux dispositions légales de l'ordonnance relative aux fondations de placement (OFP).

Art. 1.2 - Champ d'application

Les dispositions spéciales ainsi que le prospectus peuvent contenir des directives divergentes et prioritaires par rapport aux directives générales.

Art. 1.3 - Divergences par rapport aux directives de placement

Les divergences par rapport aux directives de placement ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et pour une durée limitée, lorsque l'urgence de la situation le justifie dans l'intérêt des investisseurs et que le Président du Conseil de fondation l'approuve. Toute divergence avec les directives de placement sera indiquée et justifiée dans l'annexe aux comptes annuels.

En cas de divergence involontaire par rapport aux directives de placement, p. ex. en raison de fluctuation de cours ou de valeur, ou encore lors de souscription ou de rachat de parts, les mesures nécessaires seront prises pour revenir dans le cadre des directives de placement tout en assurant la défense des intérêts des investisseurs.

II. Dispositions spéciales

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Art. 2.1 - Univers d'investissement

- I. Le groupe de placement investit directement dans des immeubles de la santé en Suisse.
- II. Les parcelles en propriété directe, en copropriété, voire en droit de superficie distinct, ainsi que l'acquisition et la cession de droits permanents (droits de superficie indépendants).
- III. Les terrains à bâtir équipés et remplissant les conditions nécessaires à une construction immédiate.
- IV. Les placements collectifs, p. ex. des fonds de placement ou des groupes de placements, pour autant que leur but soit l'achat, la vente, la construction et la location d'immeubles en Suisse et sous réserve des dispositions de l'art. 30 de l'OFP.
- V. Les sociétés immobilières cotées dont le but est l'achat, la vente, la construction et la location d'immeubles en Suisse.
- VI. Participation exclusive aux sociétés immobilières suisses par actions dont le but est l'achat et la vente de biens immobiliers propres en Suisse, la construction ainsi que la location et l'affermage de ces biens immobiliers.

Art. 2.2 - Placements autorisés

- I. Immobilier de la santé avec utilisation médicale, par exemple :
 - a. hôpitaux et cliniques pour traitements ambulatoires ou en mode stationnaire
 - b. cabinets médicaux collectifs, centres médicaux
 - c. cabinets dentaires collectifs
 - d. centres de thérapies ambulatoires
 - e. maisons de repos et de convalescence, bains thermaux
 - f. maisons de retraite avec installations de soins
- II. Immobilier de la santé, sans utilisation médicale, par exemple:
 - a. maisons de retraites sans installations de soins
- III.
 - a. installations similaires destinées à la promotion de la santé
 - b. biens immobiliers à affectation mixte, qui sont principalement utilisés en immobilier de la santé.
 - c. parcelles de terrain qui dans un délai raisonnable peuvent être utilisés en tant qu'immobilier de la santé.

Art. 2.3 - Restrictions de placement

- I. Les terrains à bâtir, les projets de construction et d'assainissement total ne doivent pas représenter plus de 30% de la fortune du groupe de placement.
- II. Les parcelles en copropriété sans majorité des parts et des voix ne doivent pas représenter plus de 30% de la fortune du groupe de placement.
- III. Les placements collectifs comme des fonds de placement ou des groupes de placement de fondations de placement dont le but exclusif est l'achat, la vente, la construction et la mise en location ou l'affermage de biens immobiliers propres en Suisse, pour autant que les dispositions de l'art. 30 de l'OFP soient respectées, et que les sociétés immobilières par actions cotées représentent ensemble au maximum 15% des actifs du groupe de placement. La proportion d'un seul placement collectif ou d'une seule société immobilière est limitée à 10% des actifs du groupe de placement.

Art. 2.4 - Diversification

- I. Une diversification suffisante par région, par objet et par opérateur doit être visée.
- II. Immobilier de la santé avec une utilisation médicale (marge de fluctuation 40% - 100%)
Immobilier de la santé sans utilisation médicale (marge de fluctuation 0% - 60%)
- III. Les investissements directs doivent être répartis sur au moins dix objets. Les complexes d'immeubles similaires ainsi que les objets situés sur des parcelles mitoyennes comptent comme un seul objet.
- IV. La valeur vénale d'un objet ne peut pas dépasser 15% de la fortune du groupe de placement.

Art. 2.5 - Recours à des fonds étrangers

- I. Le taux d'endettement de tous les objets détenus directement ou indirectement ne doit pas dépasser un tiers de leur valeur vénale.
- II. Le taux d'endettement peut exceptionnellement et provisoirement être augmenté à 50%, si cela est nécessaire pour assurer une certaine liquidité et si cela est dans l'intérêt des investisseurs.

Art. 2.6 - Liquidités

- I. Les liquidités disponibles peuvent être placées sur des comptes bancaires à vue ou à terme ainsi que dans des placements monétaires ayant une durée résiduelle de moins de 12 mois. Le rating à court terme du débiteur doit être au moins A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch).
- II. Afin d'assurer le financement de projets de construction, les liquidités peuvent également être investies dans des placements d'une durée résiduelle de 24 mois au maximum. Le rating du débiteur lors de l'achat du placement doit être au moins A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) ou A (Fitch).
- III. Le risque de contrepartie est limité à 10% des actifs du groupe de placement.

Art. 2.7 - Utilisation de produits dérivés

L'utilisation de produits dérivés est autorisée sous réserve du respect des directives de l'Ordonnance LPP2, y compris les recommandations d'experts mentionnées.

Art. 2.8 - Entrée en vigueur

Les présentes directives de placement ont été approuvées par le conseil de fondation et sont entrées en vigueur le 29 octobre 2024. Elles remplacent les directives de placement du 27 octobre 2020.

Les directives de placement peuvent être modifiées en tout temps. Les modifications seront soumises aux investisseurs sous une forme appropriée.