

Directives de placement

**Groupe de placement
Immobilier résidentiel Suisse**

Entrée en vigueur: 01.06.2020

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 résidentiel Suisse	 3
Art. 2.1 - Univers d'investissement	3
Art. 2.2 - Placements autorisés	3
Art. 2.3 - Restrictions de placement	3
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	4
Art. 2.8 - Entrée en vigueur	4

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 qu'un éventuel 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 résidentiel Suisse

Art. 2.1 - Univers d'investissement

- I. Le groupe de placement investit directement dans des immeubles résidentiels en Suisse.
- II. Les parcelles en propriété directe, en copropriété, voire en droit de superficie.
- 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 et non cotées ainsi que les participations à des sociétés immobilières dont le but est l'achat, la vente, la construction et la location d'immeubles en Suisse.

Art. 2.2 - Placements autorisés

Les placements sont autorisés dans les objets suivants:

- a. Immeubles résidentiels
- b. Immeubles mixtes
- c. Immeubles commerciaux

Art. 2.3 - Restrictions de placement

- I. Les immeubles résidentiels doivent représenter au minimum 75% de la fortune du groupe de placement.
- II. 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.
- III. 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.

Art. 2.4 - Diversification

- I. Une diversification suffisante par région et par objet doit être visée.
- II. 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.
- III. 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).

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 mises en vigueur par le Conseil de fondation le 1er juin 2020. Elles remplacent les directives de placement du 1er janvier 2015.

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