



DIRECTIVES DE PLACEMENT DU
GROUPE DE PLACEMENTS SWISS
REAL ESTATE

ÉDITION 2019

I OBJET ET CONTENU DES DIRECTIVES DE PLACEMENT

Article 1 Objet et contenu

- 1 Les directives de placement fixent les bases du conseil de fondation pour la stratégie de placement et sa mise en œuvre.
- 2 L'objectif principal de la fondation est le placement de façon à produire des bénéfices et la gestion des avoirs de prévoyance qui lui ont été confiés par les investisseurs.
- 3 La stratégie de placement et sa mise en œuvre sont décrites de manière détaillée et claire ci-après.
- 4 La fondation protège les intérêts de ses investisseurs lors de l'élaboration, de la mise en œuvre et du suivi de la stratégie de placement.
- 5 Les directives de placement sont régulièrement examinées par le conseil de fondation, au moins une fois par an.

II STRATÉGIE DE PLACEMENT

Article 2 Bases

L'élaboration de la stratégie de placement repose essentiellement sur les rendements réalisables sur le marché, une évaluation de la capacité de risque et de la tolérance au risque du groupe de placements, des principes de placement basés sur la théorie des marchés financiers, un univers de placement défini, les prescriptions légales ainsi que sur les attentes en matière de rendement/risque des décideurs, qui correspondent à l'environnement économique.

Article 3 Principes de placement

- 1 Les placements sont effectués conformément aux dispositions légales et réglementaires, notamment celles de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) et l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2).
- 2 Le groupe de placements a pour objectif l'acquisition, le développement, la détention et la vente d'immeubles en Suisse. Pour la stratégie de placement définie, un rendement adéquat en fonction du marché et du risque doit être généré pour les investisseurs.
- 3 Une diversification équilibrée est atteinte au moyen d'une différenciation entre les régions, les emplacements et les affectations. L'attractivité et l'évaluation de l'infrastructure des sites respectifs, leur potentiel pour le futur ainsi que les perspectives escomptées selon les cycles prépondérants (marché et objet) constituent les critères de sélection principaux.
- 4 Pour maximiser les rendements, la fondation peut avoir recours à des fonds étrangers dans les limites fixées dans ce règlement.

Article 4 Concept de placement et objectifs de placement

- 1 Les investissements sont effectués dans des immeubles existants présentant des perspectives de rendement durable ainsi

que dans des immeubles existants avec un potentiel de développement (p.ex. modernisation, densification et changement d'affectation).

- 2 A titre complémentaire, il est également prévu d'investir de manière ciblée dans des projets de construction et de développement. Il peut également être investi dans des biens-fonds pour lesquels il n'y a pas encore de permis de construire en force. Cependant, ces biens-fonds doivent être situés dans des zones à bâtir au sens de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et disposer de l'équipement requis. Les projets immobiliers peuvent être développés pour la conservation dans le portefeuille immobilier («Investment Development») et pour la vente («Trade Development»).
- 3 Au titre de base élargie permettant l'identification de nouvelles formes d'investissement immobilier prometteuses, l'on tiendra compte aussi des tendances qui se dégagent de l'évolution des conditions de marché et qui influent sur les marchés des utilisateurs comme sur les besoins des investisseurs.
- 4 Grâce à une approche de gestion globale et active, ainsi qu'au contrôle et à la supervision directe des projets, la fondation a pour objectif de générer une plus-value durable pour ses investisseurs.

Article 5 Capacité de risque et tolérance au risque

- 1 La capacité de risque concerne la capacité objective du groupe de placements, malgré les influences possibles du marché et les fluctuations de valeur et de rendement qui en résultent, d'atteindre les objectifs fixés pour le long terme.
- 2 La tolérance au risque correspond à l'appréciation du conseil de fondation de la mesure dans laquelle les fluctuations de valeur et de revenu doivent être acceptées dans le cadre du présent règlement.

Article 6 Placements immobiliers

- 1 Le groupe de placements investit généralement dans des immeubles détenus directement situés en Suisse, en tenant compte d'une répartition des risques appropriée.
- 2 Une diversification équilibrée est atteinte au moyen d'une différenciation entre les régions, les emplacements et les affectations. L'attractivité et l'évaluation de l'infrastructure des sites respectifs, leur potentiel pour le futur ainsi que les perspectives escomptées selon les cycles prépondérants (marché et objet) constituent les critères de sélection principaux.
- 3 Le groupe de placements investit dans les classes d'actifs suivantes:

Immeubles existants

- a Immeubles d'habitation
- b Immeubles à caractère résidentiel (p. ex. résidences pour personnes âgées, logements pour étudiants, appartements

avec services hôteliers (*serviced apartments*), établissements de santé), mais sans investissement dans les sociétés d'exploitation

- c Immeubles à usage commercial (p. ex. bureau, commerce de détail, commerce, hébergement, logistique)
- d Immeubles à usage mixte
- e Immeubles avec potentiel de rénovation, changement d'affectation ou développement

Projets de nouvelle construction et de développement

- f Projets de nouvelle construction avec permis de construire
- g Projets de nouvelle construction avec permis de construire potentiel

- 4 Les immeubles peuvent être acquis en propriété exclusive et/ou en copropriété, ainsi qu'en droit de superficie. Il convient d'observer les restrictions de placement le cas échéant.
- 5 Le groupe de placements peut également acquérir des immeubles détenus dans une société anonyme immobilière (Share Deal), si la société immobilière est détenue en propriété exclusive; dans ce cas, il s'agit dans ce cas d'une filiale à caractère d'investissement, dont le but est exclusivement l'acquisition, la vente, la mise en location ou l'affermage de ses propres biens-fonds.
- 6 Les placements dans des biens-fonds agricoles ne sont pas autorisés.

Article 7 Restrictions de placement

- 1 Les restrictions suivantes doivent être observées dans le cadre de la politique de placement:
 - a La valeur marchande d'un bien-fonds constitue au maximum 15% de la fortune du groupe de placements. Les groupes d'habitations bâties selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles contiguës constituent un même bien-fonds.
 - b Les biens-fonds non construits ne sont autorisés que s'ils sont équipés et remplissent les conditions pour une construction immédiate. Les investissements dans des projets pour lesquels le permis de construire n'a pas encore été obtenu sont autorisés, si le bien-fonds est situé dans une zone à bâtir au sens de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire.
 - c La valeur marchande des biens-fonds en copropriété sans majorité des parts de copropriété et des voix ne doit pas dépasser 30% de la fortune du groupe de placements.
 - d Les placements dans des immeubles à usage d'habitation (voir ci-dessus l'art. 3 al. 3 let. a et b) ne doivent pas être inférieurs à 60% (mesurés en termes de revenus locatifs totaux).
 - e Les terrains à bâtir, les constructions en chantier et les objets nécessitant un assainissement ne doivent pas dépasser ensemble 30% de la fortune du groupe de placements.

- f Les placements dans l'immobilier sont effectués principalement sous forme de placements directs. En outre, sous réserve des limites énoncées à l'art. 30 al. 3 OFP, des investissements peuvent être faits dans les placements collectifs et jusqu'à un plafond de 5% par société, dans des sociétés de participation cotées en bourse, si leur seul but est l'acquisition et la vente ou la location et le bail à ferme, ainsi que la construction, de leurs propres biens-fonds situés en Suisse. Ces placements peuvent être effectués jusqu'à un plafond de 20% de la fortune du groupe de placements.

- 2 Les prescriptions de placement doivent toujours être observées. En cas de dépassement ou de divergence résultant d'achats ou de ventes ou de modifications importantes du marché, les mesures nécessaires pour rétablir la conformité doivent être mises en place dans l'intérêt des investisseurs, conformément à la politique de placement et aux circonstances.
- 3 Dans le cadre de la phase de constitution (5 ans) du groupe de placements, il est possible de s'écarter des présentes dispositions.
- 4 Il n'est possible de déroger aux directives de placement qu'au cas par cas et pour une durée limitée si l'intérêt des investisseurs requiert d'urgence une dérogation et que le président du conseil de fondation l'approuve. Les dérogations doivent être indiquées et justifiées dans l'annexe aux comptes annuels.

Article 8 Placements financiers

- 1 Les liquidités (CHF) peuvent être détenues sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme, ainsi que sous forme de placements sur le marché monétaire (y compris les obligations ayant une durée résiduelle de max. 12 mois) auprès de débiteurs nationaux. Afin de garantir les projets de construction à venir ou en l'absence d'opportunités d'investissement, la fortune peut également être investie dans des titres de créance libellés en CHF, émis par des emprunteurs en Suisse et dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 24 mois.
- 2 Pour les placements sur le marché monétaire, la notation à court terme de l'émetteur doit être au moins égale à A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). Pour les placements en obligations, la notation doit être au moins égale à A (S&P), A2 (Moody's) ou A (Fitch). La notation moyenne des obligations doit être au moins égale à A+ (S&P), A1 (Moody's) ou A+ (Fitch). La détention de positions dont la notation baisse après l'achat est permise, si cela est dans l'intérêt des investisseurs.

Article 9 Financement du portefeuille

- 1 L'avance de biens-fonds est autorisée et régie par l'art. 27 al. 5 OFP. Sur la moyenne des biens-fonds détenus directement par le groupe de placements, le taux d'avance ne peut pas dépasser le tiers (33,33%) de la valeur marchande des biens-fonds. Cette limite peut temporairement et à titre exceptionnel

être portée à 50% de la valeur marchande, si cela est nécessaire afin de garantir les liquidités et qu'il en va de l'intérêt des investisseurs.

Article 10 Évaluation et comptabilité

- 1 Chaque immeuble ou chaque bien-fonds que la société veut acquérir ou vendre est évalué par l'expert indépendant chargé des estimations.
- 2 La valeur marchande des immeubles est évaluée intégralement par l'expert chargé des estimations dans le cadre de l'établissement des comptes annuels, en fonction des risques et des conditions du marché. Les résultats sont présentés dans le rapport annuel.
- 3 L'évaluation repose principalement sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («Discounted Cash Flow», DCF).
- 4 La comptabilité, l'établissement du bilan et l'évaluation des actifs et des passifs sont effectués conformément aux recommandations comptables Swiss GAAP FER.

Article 11 Risques de liquidité

- 1 Il est toujours veillé à une liquidité suffisante, afin de garantir la solvabilité à tout moment. Le besoin en liquidités est constamment planifié et surveillé.
- 2 Le groupe de placements investit dans des placements immobiliers dans une mesure qui garantit à tout moment l'applicabilité de la stratégie de placement définie ainsi que la solvabilité. Les désinvestissements sont possibles à tout moment dans le cadre de la gestion de la liquidité.

III DISPOSITIONS FINALES

Article 12 Modifications des directives de placement

- 1 Les directives de placement peuvent être modifiées ou complétées par le conseil de fondation. Les modifications doivent être communiquées aux investisseurs et aux autres parties intéressées sous une forme appropriée.

Zoug, le 14 février 2019

Fundamenta Group Investment Foundation

Dr Wolf S. Seidel
Président du conseil de fondation

Daniel Kuster
Membre du conseil de fondation, directeur

Article 13 Entrée en vigueur

- 1 Les présentes directives de placement entrent en vigueur avec effet immédiat, conformément à la décision du conseil de fondation du 14 février 2019.