

Swiss Prime Fondation de placement

Directives de placement

3 novembre 2021

Le Conseil de fondation a adopté les directives de placement suivantes conformément à l'art. 13 des statuts de Swiss Prime Fondation de placement (ci-après la «Fondation»): Le Conseil de fondation peut, en tout temps, modifier les principes généraux ainsi que les dispositions particulières des directives de placement, sous réserve de l'art. 17, al. 1, let. c OFP. Les investisseurs sont informés des modifications sous une forme appropriée.

1. Principes de base

¹Sont applicables, les dispositions légales de la LPP à tous les groupes de placements et les dispositions d'exécution déterminantes de l'OFP, aux fondations de placement.

²Quand les limites par débiteur et en matière de participation selon les articles 54 et 54a OFP 2 sont dépassées, l'indice de référence et l'écart maximum en pour cent par rapport à cet indice sont indiqués dans les dispositions particulières des directives de placement.

³Dans les portefeuilles mixtes, le dépassement des limites par débiteur et en matière de participation selon les articles 54 et 54a OFP 2 n'est pas autorisé. On veillera également à ce que la limite par immeuble, en vertu de l'art. 54b, al. 1 OPP 2 n'est pas dépassée.

⁴Les limites par catégorie de chacune des catégories de placements (art. 55 OPP 2) ne s'appliquent qu'aux portefeuilles mixtes (balanced portfolios).

⁵Pour autant que l'intérêt des investisseurs l'exige impérativement et que le Président du Conseil de fondation les approuve, les écarts par rapport aux principes généraux et aux dispositions particulières des directives de placement ne sont admis que de cas en cas et pour une durée limitée.

⁶Ces écarts doivent être annoncés aux comités de placement compétents et indiqués, avec leur justification, dans l'annexe aux comptes annuels.

⁷Un dépassement momentané des limites est admis, pour autant qu'il soit passif, c.-à-d. qu'il résulte de gains ou de pertes de cours ou de change, ou d'émissions ou de rachats de droits.

⁸Il y a lieu de renoncer en principe au crédit («leverage»). Toutefois, un crédit à court terme est admis pour des raisons techniques, p. ex. pour financer des rachats ou pour surmonter des flux de

paiements contraires avec des jours de valeur différents.

⁹Quand les dispositions particulières exigent une notation minimale et/ou moyenne, les règles suivantes sont applicables:

- quand les notations des agences Standard & Poor's (S&P), Moody's Investor Service (Moody's) et Fitch Ratings, Ltd. (Fitch) diffèrent, on retiendra la plus basse;
- quand il n'existe aucune notation des dites agences, il est possible de recourir à une notation comparable émise par une banque.

¹⁰Tous les groupes de placements peuvent prêter des titres à la banque dépositaire contre rémunération («securities lending»).

¹¹La banque dépositaire garantit une bonne exécution. Pour garantir le droit au remboursement, la banque dépositaire fournit des sûretés sous la forme de titres déposés en collatéral («collateral depot»). Les dispositions de la loi sur les placements collectifs de capitaux sont applicables par analogie (art. 55 al. 1, let. a LPCC, art. 76 OPCC, art. 1 ss OPCC-FINMA)

¹²L'utilisation d'instruments financiers dérivés est autorisée, en respectant l'art. 56a OPP 2, y compris ses recommandations techniques. Les stratégies poursuivies doivent pouvoir être justifiées sur le plan professionnel et leur application doit avoir pour but de:

- Réduire l'engagement économique de positions existantes, en particulier couvrir les risques de taux d'intérêt, de change ou de cours des actions;
- Augmenter l'engagement économique de positions au lieu d'acquérir des placements physiques;
- Améliorer les revenus par la vente couverte d'options;
- Exploiter un accroissement de la liquidité du marché et d'une baisse des coûts de transactions par rapport à des placements physiques.

¹³Seuls sont autorisés les dérivés dont les sous-jacents sont admis selon les dispositions particulières du groupe de placements concerné. Il doit exister une relation clairement identifiable entre le titre sous-jacent et le dérivé. L'utilisation de constructions dérivées complexes et difficiles à comprendre est interdite.

¹⁴L'emploi des dérivés doit être limité aux instruments qui présentent une liquidité suffisante et une solvabilité irréprochable de

l'émetteur ou de la contrepartie. En cas de recours à des instruments financiers dérivés, les limites par débiteur et en matière de participation décrites dans les dispositions particulières des directives de placement devront être respectées.

¹⁵L'effet de levier par l'utilisation de dérivés n'est pas autorisé. En d'autres termes, l'engagement économique d'un groupe de placements donné ne doit jamais dépasser sa fortune totale et il ne doit pas y avoir de positions de vente à découvert sur des titres individuels («net short positions»). Les positions en dérivés doivent donc être toujours couvertes par des liquidités ou des sous-jacents existants.

¹⁶Les positions seront surveillées de près à intervalles réguliers. Un organe spécialisé indépendant de la Fondation contrôle chaque jour le respect des directives relatives aux dérivés. Un rapport sur les dérivés sera établi au moins chaque trimestre et une fois par an dans l'annexe aux comptes annuels.

¹⁷Les groupes de placements peuvent investir dans les placements collectifs en respectant l'art. 30 OFP.

¹⁸Dans les groupes de placements qui investissent principalement dans des placements directs, la part des placements collectifs est limitée à 10% au maximum de la fortune du groupe de placements. Dans les autres groupes de placements, la part d'un placement collectif est limitée à 20% au maximum de la fortune du groupe de placements. Il n'existe aucune limite maximale pour les placements collectifs soumis à la surveillance de la FINMA ou autorisés par celle-ci à la vente à des investisseurs non qualifiés en Suisse ou qui ont été lancés par une fondation de placement suisse. Il n'y a également aucune restriction pour les groupes de placements qui investissent leurs actifs principalement dans un autre groupe de placements de la Fondation (p. ex. les groupes de placements qui investissent leurs actifs exclusivement dans un autre groupe de placements de la Fondation ainsi que dans des instruments financiers dérivés dans le but de couvrir certains risques de placements [p. ex. risques de taux d'intérêt et de change]).

¹⁹Pour les placements collectifs obligataires (fonds d'obligations), l'exigence minimale à l'achat est une notation moyenne de BBB- (S&P), Baa3 (Moody's) ou BBB- (Fitch). Conserver des placements obligataires collectifs dont la note moyenne tombe en dessous de

l'exigence minimale après l'achat est autorisé pour autant que ce soit dans l'intérêt des investisseurs.

²⁰Les placements collectifs obligeant l'investisseur à effectuer des versements supplémentaires ou à donner des garanties ne sont pas autorisés.

²¹Les dispositions particulières suivantes peuvent renfermer des dérogations qui l'emportent sur les principes généraux.

2. Portefeuilles immobiliers

2.1. SPF Immobilier Suisse

2.1.1. Univers de placement

¹Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse («SPF Immobilier Suisse») investit dans des immeubles de la Suisse entière. Outre des immeubles d'habitation, le groupe de placements peut acquérir des immeubles affectés à d'autres usages, tels que bureaux, magasins, bâtiments logistiques, commerces et hôtels. L'allocation privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations. Pour sélectionner un site, le groupe de placements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement.

²Les immeubles sont en priorité détenus directement. Cependant, il est possible, dans certaines limites, d'investir indirectement dans des immeubles par le biais de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de fondations de placement), de sociétés d'investissements immobiliers et de sociétés immobilières.

2.1.2. Instruments de placement

¹Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles qu'il possède en direct. Il peut s'agir de biens-fonds en propriété individuelle ou en copropriété, de bâtiments en droit de superficie, de terrains non bâtis ou de projets immobiliers en construction ou en développement.

²Est également autorisée, l'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement, qui privilégient les investissements dans des immeubles situés en Suisse, d'actions de sociétés d'investissements immobiliers domiciliées en Suisse ainsi que de participations à des sociétés immobilières dont l'unique but est d'acheter et de vendre ou de louer leurs propres biens-fonds en Suisse.

³Aux fins de gestion de ses liquidités, le groupe de placements SFP Immobilier Suisse est en outre autorisé à les placer sur le marché monétaire.

⁴Les immeubles peuvent aussi faire l'objet d'un apport en nature au groupe de placements.

2.1.3. Objectifs de placement

¹L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets de construction ou de développement d'immeubles.

²A cet égard, le groupe de placements SPF Immobilier Suisse poursuit l'objectif de tenir compte, de manière appropriée, des questions de durabilité à toutes les étapes du processus d'investissement. Il définit des objectifs ESG (écologiques, sociaux et de gouvernance), des mesures ainsi que des chiffres clés et des critères permettant de vérifier que les objectifs d'une stratégie de durabilité distincte ont été atteints.

2.1.4. Stratégie de placement

¹Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles situés en Suisse qu'il possède en direct. Il s'agit en priorité d'immeubles affectés à l'habitation, à la vente ou aux bureaux.

²En complément, le groupe de placements peut aussi investir dans des immeubles affectés à d'autres usages, tels que logistique, hôtels, restaurants, commerces et centres de loisirs.

³S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

⁴La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:

- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur;
- Bonne solvabilité des locataires;
- Assurance de revenus durables grâce à des baux de longue durée;

- Qualité et substance construite conformes à l'utilisation.

⁵En outre, SPF Immobilier Suisse peut investir dans des projets immobiliers en construction ou en développement. SPF Immobilier Suisse investit dans de tels projets situés en Suisse exclusivement. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements peuvent être réalisés soit directement (en propriété directe) soit sous la forme de prises de participation (entreprises en portefeuille) ou de prêts à des sociétés immobilières. Les investissements dans des projets de construction ou de développement d'immeubles peuvent être réalisés selon les dispositions des directives de placement – c.-à-d. en respectant les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placements – dans un projet unique (soit sans diversification) ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation.

2.1.5. Restrictions de placement

¹La fortune est investie dans des immeubles ayant des qualités différentes, s'agissant du bâtiment et de son emplacement, situés dans toute la Suisse. Pour ce faire, le groupe de placements cible les opportunités offertes par le marché. Il s'agit d'un portefeuille mixte composé tant d'immeubles d'habitation que d'immeubles à usage commercial, dont les pondérations respectives varient légèrement en fonction des conditions du marché.

²Les placements en immeubles d'habitation (Cadre de vie des seniors ou logements pour étudiants inclus) doivent représenter au minimum 30% de la fortune totale.

³Les placements en immeubles à usage commercial (bureaux, vente, logistique, commerce, centres de loisirs et hôtels) sont autorisés à concurrence de 60% au maximum de la fortune totale, en respectant cependant les limites supplémentaires suivantes:

- Bureaux: au max. 30% de la fortune totale;

- Vente: au max. 25% de la fortune totale;
- Bâtiments affectés au commerce et aux activités suivantes: logistique, technologie, recherche, biotechnologie et haute technologie, ensemble: au max. 20% de la fortune totale;
- Hôtels et restaurants: au max. 20% de la fortune totale;

⁴Outre la possession d'immeubles en propriété individuelle, copropriété et propriété par étage, l'acquisition et la cession de droits permanents (droits de superficie) sont admis.

⁵Les investissements dans des biens-fonds en copropriété dans lesquels le groupe de placements n'a pas la majorité des parts, ni des voix, sont admis, pour autant que leur valeur vénale ne dépasse pas au total 30% au maximum de la fortune du groupe de placements. Au moment de l'investissement, la part moyenne de copropriété par immeuble ne peut représenter plus de 10% au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

⁶Terrains à bâtir, bâtiments en construction, projets immobiliers en construction et en développement et rénovations complètes en cours ne peuvent représenter ensemble plus de 30% au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

⁷La fortune totale du groupe de placements doit être répartie sur au moins dix biens-fonds indépendants; les parcelles et les implantations contiguës, édifiées selon les mêmes principes de construction, sont considérées comme un seul et même bien-fonds. La valeur vénale d'un bien-fonds ne peut représenter plus de 15% au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

⁸Est admise, l'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement, qui investissent principalement dans des immeubles situés en Suisse, ainsi que d'actions de sociétés d'investissements immobiliers domiciliées en Suisse, pour autant que ces actions soient négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public. Sont en outre admises, les participations à des sociétés immobilières dont l'unique but est d'acheter, de vendre ou de louer leurs propres biens-fonds en Suisse, pour autant que les actions de ces sociétés soient négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public. Ces placements ne peuvent représenter ensemble plus de 10% au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

⁹Les liquidités (en CHF) peuvent être placées sous la forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que de placements sur le marché monétaire (y compris des obligations d'une durée résiduelle de 12 mois au maximum) auprès de débiteurs suisses. Pour garantir des projets de construction à venir ou en l'absence de possibilités de placement, la fortune peut aussi être placée en titres de créance libellés en francs suisses émis par des débiteurs de Suisse avec une durée résiduelle pouvant aller jusqu'à 24 mois.

¹⁰S'agissant de placements monétaires, la note à court terme du débiteur doit s'élever au minimum à A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). Pour les placements obligataires, l'exigence minimale à l'acquisition est A (S&P), A2 (Moody's) ou A (Fitch). La note moyenne des obligations doit être au moins de A+ (S&P), A1 (Moody's) ou A+ (Fitch). La détention de positions qui sont rétrogradées après leur achat, est autorisée, pour autant que ce soit dans l'intérêt des investisseurs.

¹¹Ne sont pas admis les placements suivants:

- Biens-fonds affectés à l'agriculture;
- Maisons unifamiliales et villas, châteaux et forteresses;
- Fonds de fonds qui investissent à leur tour dans des fonds de fonds.

¹²Pendant une période de cinq ans après le lancement du groupe de placements, celui-ci n'a pas l'obligation de remplir les critères quantitatifs et relatifs à l'affectation précités. Le critère défini au chiffre 2.1.5, al. 7, phrase 2 des présentes directives de placement en vertu duquel la valeur vénale d'un bien-fonds ne doit pas excéder 15% au maximum de la fortune totale du groupe de placements ne devra donc être respectée qu'à partir du 29 septembre 2024.

¹³Les placements sont effectués dans le respect des dispositions prescrites par l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

¹⁴Pour le surplus, les principes généraux énoncés à l'art. 1 des directives de placement sont applicables.

2.1.6. Limite de crédit

Le nantissement de biens-fonds est admis. Cependant, le taux de nantissement en moyenne de tous les biens-fonds détenus directement par le groupe de placements ou dans des placements collectifs ne peut dépasser 33.33% (un tiers) de la valeur vénale des biens-fonds. A titre exceptionnel et transitoire, le nantissement peut être augmenté à 50% lorsque:

- Il est nécessaire de maintenir des liquidités; et
- C'est dans l'intérêt des investisseurs.

2.2. SPF Living+ Europe unhedged

2.2.1. Univers de placement

¹Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged investit dans des immeubles situés dans des pays européens (les «pays cibles»), en particulier en Allemagne, en France, en Belgique et aux Pays-Bas.

²Le but est d'acquérir des immeubles offrant des formes spéciales d'habitation, telles que des appartements pour personnes âgées, des logements pour étudiants et des résidences avec services. De surcroît, sont également autorisés des placements dans des immeubles de logement classiques, dans des hôtels ainsi que dans des immeubles affectés à d'autres usages commerciaux, tels que bureaux, commerces, vente, restaurants, secteur de la santé et centres de loisirs. Les acquisitions se concentrent sur des immeubles appartenant aux segments de premier ordre «Core» et «Core+»; pour sélectionner un site, le groupe de placements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent sa rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de sa valeur en dépendent fondamentalement. De surcroît, le groupe de placements peut aussi investir dans le «Développement de projets», pour autant qu'à l'achèvement de sa construction, l'immeuble s'inscrive dans les catégories «Core» ou «Core+».

2.2.2. Instruments de placement

¹Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged investit dans l'immobilier. Il peut s'agir en l'occurrence de biens-fonds en propriété individuelle, copropriété et propriété par étage (y compris des formes de propriété comparables en droit étranger), de bâtiments en droit de superficie ou de droits distincts et permanents comparables, de terrains à bâtir ou de projets de construction et de développement d'immeubles.

²De surcroît, le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged peut détenir – principalement pour des raisons fiscales – des sociétés immobilières en Suisse et à l'étranger ayant pour

but la propriété d'éléments d'installations (notamment installations photovoltaïques et installations solaires thermiques) pour autant que ces installations fassent partie d'immeubles appartenant à la fortune de placement du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged.

³Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged peut effectuer ses placements directement ou indirectement par le biais de sociétés immobilières. Le but de ces sociétés immobilières se limite uniquement à l'acquisition, à la vente, à la location ou au fermage de leurs propres biens-fonds.

⁴Sous réserve du paragraphe ci-après, les sociétés immobilières admises sont: des sociétés en Suisse et à l'étranger, qui

- sont la propriété unique de la Fondation (filiales); ou
- sont la propriété unique d'une société holding détenue en Suisse ou à l'étranger et dont la Fondation est l'unique propriétaire.

⁵A titre exceptionnel, le groupe de placements peut investir dans des sociétés immobilières n'appartenant pas uniquement à la Fondation. Sous réserve, que la législation de l'Etat étranger empêche une société immobilière d'être l'unique propriétaire d'un immeuble ou qu'une telle propriété entraîne des inconvénients économiques considérables. La part des sociétés immobilières qui ne sont pas la propriété unique du groupe de placements ne peut excéder 50% de la fortune de ce dernier.

⁶Certaines formes de placement collectif de capitaux (c.-à-d. des placements gérés à l'étranger) ainsi que des placements dans des groupes de placements de fondations de placement ne sont pas admis comme instruments de placement.

⁷Aux fins de gestion de ses liquidités, le groupe de placements SFP Living+ Europe unhedged est en outre autorisé à les placer sur le marché monétaire.

2.2.3. Instruments dérivés / hedging (couverture de change)

¹Les instruments dérivés ne peuvent être utilisés que dans le cadre autorisé de l'art. 56a OPP 2.

²Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged est libre de couvrir à son gré par des instruments dérivés les risques de taux d'intérêt et de change inhérents aux investissements effectués

hors de la zone euro. Cependant, il n'existe aucune obligation à cet égard.

2.2.4. Objectifs de placement

¹L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets de construction ou de développement d'immeubles.

²A cet égard, le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged poursuit l'objectif de tenir compte, de manière appropriée, des questions de durabilité à toutes les étapes du processus d'investissement. Il définit des objectifs ESG (écologiques, sociaux et de gouvernance), des mesures ainsi que des chiffres clés et des critères permettant de vérifier que les objectifs d'une stratégie de durabilité distincte ont été atteints.

2.2.5. Stratégie de placement

¹Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged investit principalement dans des immeubles situés dans les pays cibles, en se concentrant sur des formes particulières de logements, comme des appartements pour personnes âgées, des logements pour étudiants et des résidences avec services. Sont également autorisés des placements dans des immeubles de logement classiques, dans des hôtels ainsi que dans des immeubles affectés à d'autres usages commerciaux, tels que bureaux, commerces, vente, restaurants, secteur de la santé et centres de loisirs.

²S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

³La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:

- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur;
- Bonne solvabilité des locataires;
- Assurance de revenus durables grâce à des baux de longue durée;
- Qualité et substance construite conformes à l'utilisation.

⁴En outre, le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged peut investir dans des projets de construction ou de développement d'immeubles. Le groupe de placements investit exclusivement dans des projets de construction ou de

développement d'immeubles situés dans les pays cibles. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements dans des projets de construction ou de développement d'immeubles peuvent être réalisés selon les dispositions des directives de placement – c.-à-d. en respectant les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placements – dans un projet unique (soit sans diversification) ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation.

2.2.6. Crédits, garanties et cautionnements en faveur de sociétés immobilières et de sociétés holding

¹Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged ainsi que ses sociétés holding sont autorisés à octroyer des prêts à leurs sociétés immobilières, de les cautionner ou de leur donner des garanties. Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged possède le même droit envers ses sociétés holding.

²Les garanties et cautionnements précités ne doivent pas dépasser au total, soit les liquidités du groupe de placements, soit 5% de la fortune du groupe de placements et cela pour des engagements de financement à court terme ou des financements de relais.

2.2.7. Restrictions de placement

¹La fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged est investie dans des immeubles de différentes qualités s'agissant des sites et des immeubles situés dans les pays cibles européens. Pour ce faire, le groupe de placements cible les opportunités offertes par le marché.

²Au minimum 80% des placements doivent être réalisés dans la zone euro et au minimum 50% d'entre eux en Allemagne, en France, en Belgique et aux Pays-Bas. Au maximum 20% des placements peuvent être effectués dans des pays du reste de l'Europe. Le calcul de ces pourcentages se fonde sur les revenus locatifs prévisionnels provenant de ces placements.

³Au minimum 70% des placements doivent être investis dans des immeubles des catégories «Core» et «Core+». Au maximum 30% des placements peuvent se faire en dehors de ces catégories pour autant qu'il s'agisse de placements dans le «Développement de projets» et qu'après son achèvement chaque immeuble entre dans la catégorie «Core» ou «Core+». Le calcul de ces pourcentages se fonde sur les revenus locatifs prévisionnels provenant de ces placements

⁴Les revenus locatifs prévisionnels provenant de ces placements doivent évoluer dans les fourchettes suivantes:

- (i) Au minimum 50% de ces revenus doivent provenir de l'exploitation d'immeubles d'habitation, en particulier:
 - Appartements pour personnes âgées;
 - Logements pour étudiants;
 - Résidences avec services;
 - Hôtels.
- (ii) Au maximum 30% de ces revenus peuvent provenir d'immeubles d'habitation classiques.
- (iii) Au maximum 40% de ces revenus peuvent provenir d'immeubles à usage commercial, en particulier:
 - Bureaux;
 - Commerces;
 - Vente;
 - Restauration;
 - Secteur de la santé;
 - Centres de loisirs;
 - Parking.

Si les revenus locatifs prévisionnels provenant d'un immeuble sont issus de plusieurs usages différents, il convient d'imputer ces revenus proportionnellement à chacun de ces usages.

⁵Outre la détention d'immeubles en propriété individuelle, en copropriété ou en propriété par étage (y compris des formes de propriété comparables en droit étranger), l'acquisition et l'octroi de droits permanents (en particulier de droits de superficie et de dispositions juridiques comparables en droit étranger) sont admis.

⁶Les investissements dans des biens-fonds en copropriété dans lesquels le groupe de placements n'a pas la majorité des parts, ni des voix, sont admis, pour autant que leur valeur vénale ne dépasse pas au total 30% au maximum de la fortune du groupe de placements. Au moment de l'investissement, la part moyenne de copropriété par immeuble ne peut représenter plus de 10% au

maximum de la fortune totale du groupe de placements.

⁷Terrains à bâtir, bâtiments en construction, projets immobiliers en construction et en développement et rénovations complètes en cours ne peuvent représenter ensemble plus de 30% au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

⁸La fortune totale du groupe de placements doit être répartie sur au moins dix biens-fonds indépendants; les parcelles et les implantations contiguës, édifiées selon les mêmes principes de construction, sont considérées comme un seul et même bien-fonds. La valeur vénale d'un bien-fonds ne peut représenter plus de 15% au maximum de la fortune totale du groupe de placements.

⁹Les liquidités peuvent être placées auprès de débiteurs suisses sous la forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que de placements sur le marché monétaire (y compris des obligations d'une durée résiduelle de 12 mois au maximum). Pour garantir des projets de construction à venir ou en l'absence de possibilités de placement, la fortune peut aussi être placée en titres de créance libellés en CHF ou en EUR émis par des débiteurs de Suisse ou de la zone euro avec une durée résiduelle pouvant aller jusqu'à 24 mois.

¹⁰S'agissant de placements monétaires, la note à court terme du débiteur doit s'élever au minimum à A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). Pour les placements obligataires, l'exigence minimale à l'acquisition est A (S&P), A2 (Moody's) ou A (Fitch). La note moyenne des obligations doit être au moins de A+ (S&P), A1 (Moody's) ou A+ (Fitch). La détention de positions qui sont rétrogradées après leur achat, est autorisée, pour autant que ce soit dans l'intérêt des investisseurs.

¹¹Le risque de contrepartie pour des créances, autrement dit la limite par débiteur, est fixé à 10% de la fortune du groupe de placements. Des écarts sont possibles pour les créances envers la Confédération et les établissements suisses émettant des lettres de gages.

¹²Les placements suivants ne sont pas autorisés:

- Biens-fonds affectés à l'agriculture;
- Maisons unifamiliales et villas, châteaux et forteresses;
- Fonds de placements et autres placements collectifs de capitaux.

¹³Pendant une période de cinq ans après le lancement du groupe de placements, celui-ci n'a pas l'obligation de remplir les critères quantitatifs et relatifs à l'affectation précités.

¹⁴Les placements sont effectués dans le respect des dispositions prescrites par l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP)

¹⁵Pour le surplus, les principes généraux énoncés à l'art. 1 des directives de placement sont applicables.

2.2.8. Crédit / limite de crédit

¹Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged est autorisé à nantir ses biens-fonds. Le taux de nantissement en moyenne de tous les biens-fonds détenus directement ou indirectement par le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged ne peut dépasser 33.33% (un tiers) de la valeur vénale des biens-fonds.

²A titre exceptionnel et transitoire, le nantissement peut être augmenté à 50% lorsque:

- Il est nécessaire de maintenir des liquidités; et
- C'est dans l'intérêt des investisseurs.

2.3. SPF Living+ Europe hedged

2.3.1. Rapport au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged

L'objectif du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged consiste à offrir aux investisseurs la possibilité d'investir dans le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged dans le but de couvrir le risque de change EUR-CHF. C'est pourquoi le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged se limite à acquérir des droits sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged, de manière à assurer la couverture de change EUR-CHF tout en offrant à l'investisseur un droit libellé en francs suisses.

2.3.2. Univers de placement

¹Le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged investit dans des immeubles situés dans des pays européens (les «**pays cibles**»), en particulier en Allemagne, en France, en Belgique et aux Pays-Bas.

²Le but est d'acquérir des immeubles offrant des formes spéciales d'habitation, telles que des appartements pour personnes âgées, des logements pour étudiants et des résidences avec services. De surcroît, sont également autorisés des placements dans des immeubles de logement classiques, dans des hôtels ainsi que dans des immeubles affectés à d'autres usages commerciaux, tels que bureaux, commerces,

vente, restaurants, secteur de la santé et centres de loisirs. Les acquisitions se concentrent sur des immeubles appartenant aux segments de premier ordre «Core» et «Core+»; pour sélectionner un site, le groupe de placements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent sa rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de sa valeur en dépendent fondamentalement. De surcroît, le groupe de placements peut aussi investir dans le «Développement de projets», pour autant qu'à l'achèvement de sa construction, l'immeuble s'inscrive dans les catégories «Core» ou «Core+».

2.3.3. Instruments de placement

Le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged acquiert ses placements exclusivement sous la forme de droits sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged. De plus, une réserve de liquidités ainsi que des dérivés sont utilisés pour couvrir le risque de change lié au placement (valeur nette d'inventaire).

2.3.4. Instruments dérivés / hedging (couverture de change)

¹Les instruments dérivés ne peuvent être utilisés que dans le cadre autorisé de l'art. 56a OPP 2 afin de couvrir le risque de change EUR-CHF.

²Le groupe de placements SPF Living+ Europe hedged couvre le risque de change glissant EUR-CHF avec des opérations de change à terme allant généralement jusqu'à 12 mois. L'ampleur de la couverture est déterminée par l'importance de la participation du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged au groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged.

³A la date de valorisation prévue, les valeurs patrimoniales imputables au groupe de placements SPF Living+ Europe hedged en EUR sont couvertes à 95%.

⁴La valeur cible d'un rééquilibrage se situe à un ratio de couverture de 95%. La fourchette de rééquilibrage se monte à +/- 5% de la valeur cible.

⁵Un rééquilibrage à la valeur cible a lieu quand la détermination d'une exposition montre que le ratio de couverture se situe hors de la fourchette de rééquilibrage de 90% à 100%. Inversement, il n'y a pas lieu de procéder à un rééquilibrage quand le

ratio de couverture se situe au sein de la fourchette allant de 90% à 100%. La détermination de l'exposition a lieu chaque mois. Des déterminations supplémentaires de l'exposition sont faites quand Swiss Prime Fondation de placement effectue pour le compte du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged des achats ou des ventes d'immeubles ou d'autres transactions atteignant un volume tel qu'il influe sur le ratio de couverture susceptible de rendre un rééquilibrage nécessaire.

⁶Indépendamment du dépassement à la hausse ou à la baisse de la fourchette de rééquilibrage, un rééquilibrage vers la valeur cible s'impose quand la détermination de cette dernière en fin de mois montre que le ratio de couverture ne se situe pas à 95%.

⁷La date de référence pour la détermination de l'exposition se situe 3 jours avant le dernier jour du mois.

⁸L'approche du Currency Overlay est passive, c.-à-d. sans recourir à une prévision tactique des monnaies. L'ampleur de la couverture nécessaire est déterminée par une banque suisse, mandatée par la Fondation de placement, sur la base du calcul des expositions et du ratio de couverture.

⁹L'exposition hors EUR (20% au maximum) n'est couverte que si le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged décide de la couvrir.

2.3.5. Maintien des liquidités

¹Pour maintenir une réserve de liquidités qui ne dilue pas la performance du groupe de placements, seuls 95% des nouveaux engagements de capitaux sont appelés et 5% sont conservés en tant qu'engagement de capital ouvert. De surcroît, il incombe à la direction de décider s'il convient d'utiliser les engagements de capitaux pour acquérir des droits sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged ou d'augmenter la réserve de liquidités. Celle-ci sert à verser le cas échéant des paiements de rééquilibrage aux banques au cas où les cours de change auraient fluctué à la suite d'une hausse des devises étrangères. L'engagement des investisseurs se limite à la hauteur des engagements de capitaux. Les investisseurs n'ont en aucun cas l'obligation de verser un appel de capital supplémentaire.

²Pour assurer les liquidités, il est en outre possible de recourir, pour des raisons techniques, à une ligne de crédit à court terme d'une banque.

³Au cas où les fonds disponibles ne suffiraient plus, quel que soit le moment, à assurer les liquidités du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged, le Conseil de fondation se réserve de restituer des droits sur le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged à hauteur du montant nécessaire.

⁴Un planning des liquidités est établi régulièrement pour tenir compte des flux de trésorerie attendus. Ce planning se fonde en particulier sur les paramètres suivants:

- Informations sur les valeurs du marché;
- Echéances et flux de trésorerie attendus des contrats à terme;
- Liquidités disponibles dans le groupe de placements;
- Ampleur de tous les engagements de capitaux ouverts des investisseurs existants et des nouveaux investisseurs;
- Montant et date du rachat imminent de droits;
- Montant et date des distributions prévues par le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged et autres recettes et frais.

⁵Si à tout moment des liquidités excédentaires existent, celles-ci peuvent être remboursées proportionnellement en espèces aux investisseurs.

2.3.6. Objectifs de placement

L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets de construction ou de développement d'immeubles.

2.3.7. Stratégie de placement

La stratégie de placement du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged consiste à investir la totalité de sa fortune nette dans le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged, à l'exception des fonds nécessaires à couvrir les changes.

2.3.8. Restrictions de placement

¹La totalité de la fortune du groupe de placements SPF Living+ Europe hedged – à l'exception des fonds nécessaires à couvrir les changes – est investie exclusivement dans le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged.

²Par conséquent, les restrictions de placement du groupe de placements SPF Living+ Europe

unhedged s'appliquent indirectement aussi au groupe de placements SPF Living+ Europe hedged.

³Le risque de contrepartie pour des créances, autrement dit la limite par débiteur pour la banque le couvrant, est fixé à 10% de la fortune du groupe de placements.

2.3.9. Crédit / limite de crédit

Le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged est autorisé à nantir ses biens-fonds. Le taux de nantissement en moyenne de tous les biens-fonds détenus directement ou indirectement par le groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged ne peut dépasser 33.33% (un tiers) de la valeur vénale des biens-fonds. A titre exceptionnel et transitoire, le nantissement peut être augmenté à 50% lorsque:

- Il est nécessaire de maintenir des liquidités; et
- C'est dans l'intérêt des investisseurs.

3. Entrée en vigueur

Les présentes directives de placement entre en vigueur le 3 novembre 2021 par décision du Conseil de fondation de Swiss Prime Fondation de placement et remplace la version du 26 août 2020.