

Avadis Fondation d'investissement

Directives de placement Placements immobiliers

Approuvées par le Conseil de fondation le 10 juin 2020

Sommaire

1 Principes généraux	3
---------------------------------------	---

2 Immobilier	4
2.1 Immobilier Suisse habitation	4
2.2 Immobilier Suisse commerce	5
2.3 Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes	6

La version originale en langue allemande fait foi dans tous les cas.

1 Principes généraux

1.1

Les dispositions générales de l'art. 1 s'appliquent en sus des dispositions spécifiques à chaque groupe de placement, énoncées ci-dessous. Ces dispositions spécifiques prévalent sur les dispositions générales.

1.2

Pour tous les groupes de placement, les principes et les directives sur le placement des capitaux des institutions de prévoyance du personnel s'appliquent, en vertu de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle, vieillesse, survivants et invalidité (LPP) et des ordonnances d'exécution afférentes, pour autant que les dispositions soient applicables aux fondations de placement. Dans l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les dispositions sur le placement de la fortune sont réglées dans les articles 26 à 34. En outre, les exigences supplémentaires de l'autorité de surveillance aux fondations de placement doivent être respectées.

1.3

La fortune des groupes de placement est toujours placée avec soin et de manière professionnelle, dans le respect des principes de sécurité, de rendement et de liquidité. A cet effet, la répartition des risques doit être raisonnable.

1.4

Une dérogation aux directives de placement n'est permise que dans certains cas particuliers et de manière limitée si les intérêts de l'investisseur l'exigent sans délai et que le président du Conseil de fondation l'ait approuvée. Toute dérogation doit être déclarée et motivée dans l'annexe des comptes annuels.

1.5

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée dans tous les groupes de placement, compte tenu des dispositions y relatives de l'ordonnance OPP 2. Seuls peuvent être utilisés des instruments dérivés dont l'actif sous-jacent est admis par les dispositions spécifiques au groupe de placement correspondant. La solvabilité de la contrepartie et la négociabilité doivent être prises en compte selon les caractéristiques du produit dérivé utilisé. Les limitations relatives aux débiteurs et aux sociétés figurant dans les dispositions spécifiques des directives de placement doivent être observées en tenant compte des instruments dérivés. L'utilisation d'instruments dérivés ne doit pas avoir d'effet de levier sur la fortune du groupe de placement. L'utilisation de placements collectifs est permise aux conditions décrites à l'art. 56 OPP 2 et à l'art. 30 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

1.6

En règle générale, il n'est pas possible de contracter un crédit. Toutefois, un emprunt à court terme, limité du point de vue technique est autorisé, par ex. pour le financement de reprises.

1.7

L'utilisation de placements collectifs est permise aux conditions décrites à l'art. 56 OPP 2 et à l'art. 30 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

1.8

Les liquidités peuvent être gérées sous forme d'avoirs bancaires à vue ou à terme et de placements offrant les caractéristiques du marché monétaire d'une durée maximale de 12 mois. La solvabilité à long terme doit présenter une notation minimale d'investissement (investment grade rating).

1.9

Dans tous les groupes de placement, les titres peuvent être prêtés (securities lending) contre paiement d'une commission. Sous réserve de toutes dispositions supplémentaires éventuelles de la Fondation d'investissement, resp. de toute décision du Conseil de fondation. Actuellement, le prêt de titres est suspendu, jusqu'à nouvel ordre.

2 Immobilier

2.1 Immobilier Suisse habitation

2.1.1

La fortune du groupe de placement Immobilier Suisse habitation est gérée de manière active et investie dans des bâtiments dans toute la Suisse. Le placement se concentre sur les immeubles d'habitation. Le revenu de location provenant de la part d'habitation du portefeuille doit être d'au moins 75%. Sont également admis les bâtiments à usage mixte composés en majorité d'appartements.

2.1.2

En dehors de la détention d'immeubles en propriété individuelle, en copropriété et en propriété par étages, l'acquisition et la cession de droits permanents (droit de superficie) sont également autorisées.

2.1.3

La fortune totale doit être répartie entre au moins dix immeubles, biens-fonds indépendants, les parcelles et lotissements contigus constitués selon les mêmes principes de construction étant considérés comme un seul immeuble. La valeur marchande d'un immeuble ne doit pas dépasser 15% de la fortune totale du groupe de placement.

2.1.4

L'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement qui investissent dans des biens immobiliers en Suisse ainsi que d'actions de sociétés d'investissements immobiliers ayant leur siège en Suisse, pour autant que leurs actions soient cotées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, est autorisée. Ensemble, ces placements ne doivent pas excéder 15% de la fortune totale.

2.1.5

Les investissements dans des copropriétés et les propriétés par étage sans majorité des parts de copropriété et des voix ne doivent en tout pas dépasser 30% de la fortune totale du groupe de placement.

2.1.6

Les investissements dans les biens-fonds grevés d'un droit de superficie ne doivent pas dépasser 10% de la fortune totale du groupe de placement.

2.1.7

Ensemble, les terrains à bâtir, les immeubles en construction, les projets de construction et les objets nécessitant un assainissement ne doivent pas dépasser 30% de la fortune totale.

2.1.8

Les investissements dans des terrains non bâtis sont autorisés, s'ils sont viabilisés et que les conditions sont réunies en vue d'une prochaine construction. Les permis requis à cet effet peuvent également être demandés après l'acquisition.

2.1.9

Ne sont pas autorisés:

- les investissements dans des surfaces agricoles
- les investissements dans des maisons individuelles et villas
- les investissements uniquement destinés à un cercle d'intéressés extrêmement restreint.

2.1.10

L'avance de biens-fonds est autorisée. Le taux d'avance ne peut pas dépasser le tiers de la valeur marchande des biens-fonds sur la moyenne de tous les biens-fonds d'un groupe de placement.

2.1.11

L'indice de référence sur lequel est axé le groupe de placement est l'indice immobilier CAFI (CH). Par ailleurs, les principes généraux selon l'art. 1 des directives de placement s'appliquent.

2.2

Immobilier Suisse commerce

2.2.1

La fortune du groupe de placement Immobilier Suisse commerce est gérée de manière active et investie dans des bâtiments dans toute la Suisse. Le placement se concentre sur les immeubles commerciaux. Le revenu de location provenant de la part d'immeubles commerciaux du portefeuille doit être d'au moins 75%. Sont également admis les bâtiments à usage mixte composés en majorité de locaux commerciaux.

2.2.2

En dehors de la détention d'immeubles en propriété individuelle, en copropriété et en propriété par étages, l'acquisition et la cession de droits permanents (droit de superficie) sont également autorisées.

2.2.3

La fortune totale doit être répartie entre au moins dix immeubles, biens-fonds indépendants, les parcelles et lotissements contigus constitués selon les mêmes principes de construction étant considérés comme un seul immeuble. La valeur marchande d'un immeuble ne doit pas dépasser 15% de la fortune totale du groupe de placement.

2.2.4

L'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement qui investissent dans des biens immobiliers en Suisse ainsi que d'actions de sociétés d'investissements immobiliers ayant leur siège en Suisse, pour autant que leurs actions soient cotées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, est autorisée. Ces placements ne doivent pas excéder 15% de la fortune totale.

2.2.5

Les investissements dans des copropriétés et les propriétés par étage sans majorité des parts de copropriété et des voix ne doivent en tout pas dépasser 30% de la fortune totale du groupe de placement.

2.2.6

Les investissements dans les biens-fonds grevés d'un droit de superficie ne doivent pas dépasser 10% de la fortune totale du groupe de placement.

2.2.7

Ensemble, les terrains à bâtir, les immeubles en construction, les projets de construction et les objets nécessitant un assainissement ne doivent pas dépasser 30% de la fortune totale.

2.2.8

Les investissements dans des terrains non bâtis sont autorisés, s'ils sont viabilisés et que les conditions sont réunies en vue d'une prochaine construction. Les permis requis à cet effet peuvent également être demandés après l'acquisition.

2.2.9

Ne sont pas autorisés:

- les investissements dans des surfaces agricoles
- les investissements uniquement destinés à un cercle d'intéressés extrêmement restreint.

2.2.10

L'avance de biens-fonds est autorisée. Le taux d'avance ne peut pas dépasser le tiers de la valeur marchande des biens-fonds sur la moyenne de tous les biens-fonds d'un groupe de placement.

2.2.11

L'indice de référence sur lequel est axé le groupe de placement est l'indice immobilier CAFI (CH). Par ailleurs, les principes généraux en vertu de l'art. 1 des directives de placement s'appliquent.

2.3

Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes

2.3.1

La fortune du groupe de placement Immobilier Suisse habitation, Villes moyennes est gérée de manière active et investie dans des bâtiments dans toute la Suisse. Les placements se concentrent (au moins 50% de la valeur de marché des immeubles du groupe de placement) sur les immeubles d'habitation dans les villes moyennes et leur agglomération ainsi que dans l'agglomération des grands centres. Les investissements dans les grands centres restent marginaux. Ils sont limités à 10% au plus de la fortune globale du groupe de placement (définition des typologies de communes selon l'Office fédéral de la statistique 2012, voir l'annexe au prospectus). Le revenu locatif provenant de la part d'habitation du portefeuille doit être d'au moins 75%. Sont également admis les bâtiments à usage mixte composés d'au moins 50% d'appartements.

2.3.2

En dehors de la détention d'immeubles en propriété individuelle, en copropriété et en propriété par étages, l'acquisition et la cession de droits permanents (droit de superficie) sont également autorisées.

2.3.3

La fortune globale doit être répartie entre au moins dix terrains, immeubles indépendants, les parcelles contiguës et les lotissements réalisés selon les mêmes principes constructifs étant considérés comme un seul terrain. La valeur de marché d'un immeuble ne doit pas dépasser 15% de la fortune globale du groupe de placement.

2.3.4

L'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement qui investissent dans des biens immobiliers en Suisse ainsi que d'actions de sociétés d'investissements immobiliers ayant leur siège en Suisse, pour autant que leurs actions soient cotées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, est autorisée. Ensemble, ces placements ne doivent pas excéder 15% de la fortune totale.

2.3.5

Les investissements dans des sociétés suisses non négociées en bourse ou sur un marché réglementé sont uniquement admis lorsque 100% des parts de la société peuvent être acquis et que le but de la société est la détention de biens immobiliers suisses (société à objet immobilier), sans autres activités opérationnelles ni personnes employées. Les bilans de ces sociétés doivent être entièrement consolidés pour des raisons de conformité avec les dispositions légales en matière d'investissement. Dans ce contexte, les biens détenus par des sociétés à objet immobilier sont considérés de la même manière que ceux détenus directement en propriété exclusive par la Fondation d'investissement.

2.3.6

Les investissements en copropriété et propriété par étage, sans majorité des parts de copropriété, ne doivent pas dépasser 30% de la fortune du groupe de placement.

2.3.7

Les investissements dans des immeubles construits sous le régime du droit de superficie ne doivent pas dépasser 10% de la fortune du groupe de placement.

2.3.8

Ensemble, les terrains à bâtir, les immeubles en construction, les projets de construction et les objets nécessitant un assainissement ne doivent pas dépasser 30% de la fortune totale du groupe de placement.

2.3.9

Les investissements dans des terrains non bâtis ou dont l'utilisation n'est pas conforme à la directive de placement (p. ex. une zone en friche («brownfield») convenant à une réaffectation) sont autorisés s'ils sont viabilisés et que les conditions sont réunies en vue d'une prochaine construction majoritairement consacrée à l'habitation. Les permis requis à cet effet peuvent également être demandés après l'acquisition.

2.3.10

Ne sont pas autorisés:

- les investissements dans des surfaces agricoles
- les investissements dans des maisons individuelles et villas
- les investissements uniquement destinés à un cercle d'intéressés extrêmement restreint.

Les liquidités peuvent être investies sur le marché monétaire dans le cadre de la gestion des liquidités.

2.3.11

Le nantissement des immeubles est autorisé. Le taux de nantissement ne doit cependant pas excéder un tiers de la valeur vénale des immeubles dans la moyenne de tous les immeubles.

2.3.12

L'indice immobilier CAFPP (CH) est l'indice de référence du groupe de placement. Par ailleurs, les principes généraux selon l'art. 1 des directives de placement s'appliquent.

Avadis Fondation d'investissement

Avenue de la Gare 4 | 1003 Lausanne | T +41 58 585 82 04

Zollstrasse 42 | Case postale 1077 | 8005 Zurich | T +41 58 585 33 55

info@avadis.ch | www.avadis.ch