

## PRETS HYPOTHECAIRES RESIDENTIELS SUISSES (WHS)

### 1. OBJECTIF ET INDICE DE REFERENCE

- **PRETS HYPOTHECAIRES RESIDENTIELS SUISSES** est un groupe de placements qui octroie des hypothèques sur des propriétés résidentielles situées en Suisse (toutes régions). L'objectif de placement consiste à générer un rendement conforme au marché grâce à des revenus d'intérêts stables et sûrs (flux de trésorerie) provenant d'un portefeuille diversifié tout en préservant le capital investi et en maximisant la prime d'illiquidité.
- Les indices suivants sont utilisés :
  - o SBI Domestic AAA-BBB 7-10 Total Return
  - o SBI Domestic Swiss Pfandbrief 7-10 Yield Index

### 2. DIRECTIVES DE PLACEMENT

#### 2.1 Généralités

- Le groupe de placements **WHS** investit selon les principes généralement admis dans des prêts hypothécaires à taux fixe, variable et basés sur le marché monétaire (SARON) sur des propriétés résidentielles principalement occupées par leur propriétaire dans toute la Suisse. Il fait partie de la catégorie des créances libellées en un montant fixe au sens de l'art. 53, al. 1, let. b., ch. 6 OPP 2.
- La durée des prêts hypothécaires à taux fixe est de 2 – 15 ans.
- La limite par débiteur ne peut dépasser 10% de la VNI au sens de l'art. 54, al. 1 OPP 2.
- Les charges ne doivent pas excéder 35% des revenus (45% pour les pensionnés).
- La durée maximale moyenne du portefeuille est de 10 ans.
- La durée maximale moyenne du portefeuille est de 10 ans.
- Le portefeuille peut détenir des placements sur le marché monétaire et des avoirs en compte courant en francs suisses auprès de banques de premier ordre en Suisse.
- Le groupe de placements est en principe entièrement investi.
- L'utilisation de dérivés ainsi que de placements collectifs n'est pas autorisée.

## 2.2 Objets et taux d'avance

- Seules sont acceptées les propriétés résidentielles avec les taux d'avance suivants:

A usage propre:

Taux d'avance objet « standard » <sup>1)</sup>	max. 67% de la valeur de l'objet
Taux d'avance objet « spécial » <sup>2)</sup>	max. 50% de la valeur de l'objet

Autres biens:

Appartement et maison de vacances	max. 50% de la valeur de l'objet
Appartement secondaire, propriété en PPE et maison familiale louée	max. 50% de la valeur de l'objet

- Les autres types de propriétés ne sont pas prises en considération – maison d'appartements, objet à utilisation mixte (cf exceptions sous objets « standard ») propriété agricole, propriété commerciale, terrain à construire.
- Les propriétés avec droit de superficie ou avec droit d'habitation ou usufruit ne sont pas prises en considération.
- Les crédits de construction ne sont pas pris en considération.
- La valeur des biens immobiliers est déterminée par des experts en évaluation indépendants et qualifiés sur la base de méthodes reconnues (méthode hédoniste, actualisation des flux de trésorerie, méthode de la valeur réelle et de la valeur des bénéfiques capitalisés). Le principe de la valeur la plus basse s'applique. Lors de la détermination du taux d'avance, le prix d'achat ne peut être supérieur de plus de 5% au prix déterminé par la méthode hédoniste).
- Seules sont acceptées à titre de garantie les cédules hypothécaires de registre. Les cédules hypothécaires peuvent également être de rang postérieur mais doivent rester dans le cadre du taux d'avance.

## 2.3 Preneur de crédit

- Le preneur de crédit doit être domicilié en Suisse (exception: séjour temporaire à l'étranger). Les étrangers avec permis de séjour et domiciliés en Suisse sont autorisés.
- Les preneurs de crédit résidant à l'étranger, les citoyens américains, les double citoyens américains, les cohéritiers, les personnes morales et les coopératives de logement ne sont pas autorisés tout comme les financements générationnels et les débiteurs solidaires.
- Il n'y a pas de limite d'âge pour le preneur de crédit.

## 2.4 Calcul des revenus

- Le revenu brut s'applique. En cas de prise en considération d'un élément variable (bonus), la moyenne des 3 dernières années s'applique.
- Consommation du patrimoine: 8% de la valeur des dépôts et liquidités ainsi que des fonds du 2<sup>e</sup> pilier à partir de 59 ans (femmes) ou 60 ans (hommes).
- La moyenne des revenus bruts selon déclaration d'impôt (bénéfice) respectivement clôture des comptes s'applique pour les indépendants. Le revenu moyen des 3 dernières années est pris en compte.

## 2.5 Calcul des fonds propres

- Prise en compte à 100%: liquidités, retrait anticipé 2<sup>e</sup> pilier (net d'impôt), nantissement 2<sup>e</sup> pilier, retrait anticipé 3<sup>e</sup> pilier (net d'impôt), héritage anticipé, prêt (sans intérêt, non remboursable)
- Prise en compte à 90%: nantissement 3<sup>e</sup> pilier (liquidités, placements)
- Pas pris en compte: nantissement compte épargne et dépôt titres
- Au minimum 10% de fonds propres « durs »
- Retrait EPL possible
- Age max. pour la prise en compte des avoirs de prévoyance et du pilier 3b – 65 ans
- Age max. pour la prise en compte du pilier 3a – 60 ans
- L'unité de calcul du groupe de placements est le franc suisse

## 2.6 Examen de capacité financière

- Les charges ne doivent pas excéder 35% des revenus
- Les charges ne doivent pas excéder 45% des revenus pour les pensionnés
- Taux d'intérêt appliqué: 4%
- Taux d'intérêt supplémentaire pour l'entretien: 0.7%
- Dès 55 ans, prise en considération des éléments de revenus de retraite

## 2.7 Autres charges

- Déduction du taux d'intérêt appliqué et du taux d'intérêt supplémentaire pour l'entretien du revenu pour deux propriétés (usage propre/ loué)
- Déduction des intérêts effectifs pour des prêts, des petits crédits, dettes liées aux cartes de crédit, impôts arriérés, leasing

## 2.8 Amortissement

- Hypothèques en 1<sup>er</sup> rang uniquement, pas d'amortissement
- Pas d'amortissement extraordinaire pendant la durée du prêt
- En cas de remboursement anticipé, calcul d'une pénalité d'un montant égal aux intérêts perdus (calculés à partir de 0%)

## 2.9 Financement

- Acquisition et rénovations uniquement
- Possibilité d'augmenter l'hypothèque à des fins de consommation autres (dans le cadre du 1<sup>er</sup> rang si volume disponible)
- Possibilités de financement par tranches jusqu'à 12 mois
- Non financées: constructions (avec ou sans entreprise générale), hypothèques inversées

## 2.10 Volume de financement

- A usage propre: CHF 200'000 – CHF 3'000'000
- Objet spécial: CHF 200'000 – CHF 3'000'000
- Volume minimum par tranche: CHF 10'000
- Volume minimum d'augmentation: CHF 10'000

## 2.10 Tarification (pricing)

- SWAP + marge en fonction de la durée et de la bonité
- Forward: 12 mois possibles, 6 mois sans marge (supplément)
- Discount / Rating: SWAP + discussion avec le gérant (PM)
- Validité des offres: 5 jours

Etat: 27.06.2021

### Notes de bas de page:

<sup>1)</sup> Les objets standard peuvent également louer des logements indépendants, des cabinets médicaux, des salons de coiffure, etc. Les loyers encaissés ne sont pas pris en compte dans le calcul de capacité financière.

<sup>2)</sup> Les objets spéciaux comprennent les propriétés de luxe et de collection et de bâtiments classés (protection du patrimoine) (>200m<sup>2</sup> appartement, >300m<sup>2</sup> maison)