

Recommandation du 1 juin 2021

## Recommandation CAFP

# Groupes de placement hypothécaire: Divulgation standardisée

## 1 Situation initiale

Diverses fondations de placement permettent aux investisseurs d'accéder aux hypothèques suisses. Les fondations de placement appliquent des méthodes d'évaluation différentes, ce qui signifie que les rendements déclarés des groupes de placement ne sont guère comparables.

La CAFP recommande donc à ses membres d'utiliser une divulgation standardisée des indicateurs et une description de la méthodologie d'évaluation utilisée.

## 2 Divulgation standardisée des indicateurs dans les fiches d'information

La CAFP recommande que les informations suivantes soient publiées sur une base semestrielle:

- a) Structure des actifs (part des hypothèques, obligations, liquidités)
- b) Proportion de prêts hypothécaires basés sur le marché monétaire
- c) Proportion d'hypothèques à taux fixe
- d) Proportion d'autres types de prêts hypothécaires
- e) Types d'utilisation (part du logement à usage personnel, d'immeubles locatifs, d'immeubles commerciaux, d'immeubles mixtes,<sup>1</sup> le reste)
- f) Rendement moyen à l'échéance (IRR brut) sur le portefeuille total (c'est-à-dire y compris les liquidités et les produits dérivés), sur la base des évaluations de tous les prêts hypothécaires entrant dans la NAV à ce moment-là
- g) Durée moyenne<sup>2</sup> modifiée pour le portefeuille total (c'est-à-dire y compris les liquidités [échéance 0 an] et les produits dérivés), sur la base des évaluations de tous les prêts hypothécaires entrant dans la NAV à ce moment-là
- h) Durée moyenne du portefeuille de prêts hypothécaires (c'est-à-dire hors liquidités et produits dérivés), sur la base de toutes les prêts hypothécaires entrant dans la NAV à ce moment-là<sup>3</sup>
- i) Ratio prêt/valeur moyen
- j) Nombre de prêts hypothécaires
- k) Actifs de toutes les classes de parts (NAV)
- l) Performance mensuelle (nette)

---

<sup>1</sup> Il est également possible d'affecter les immeubles mixtes aux types d'utilisation ci-dessus en fonction de leur utilisation principale. Si possible, cela doit être consigné dans une note de bas de page.

<sup>2</sup> Si la durée modifiée n'est pas disponible, la durée Macaulay peut également être indiquée. Si possible, cela doit être consigné dans la désignation ou dans une note de bas de page.

<sup>3</sup> Pour les prêts hypothécaires basés sur le marché monétaire, l'indicateur h) signifie la durée du contrat hypothécaire et non la fréquence des ajustements du taux d'intérêt. Ce dernier mesure la sensibilité au taux d'intérêt que présente l'indicateur g).

## m) Indicateurs des coûts

- Total Expense Ratio (TER) par classe de parts
- Les coûts de sourçage et de service qui ne sont pas inclus dans le TER, dans la mesure où ils sont transparents pour le fournisseur du produit<sup>4</sup>. Cela devrait permettre de mieux comparer les vaisseaux pour lesquels ces coûts de sourçage et d'entretien sont inclus dans le TER avec d'autres vaisseaux dont le TER n'inclut pas ces coûts.
- Proportion de NAV pour laquelle les coûts de sourçage et/ou de service ne sont pas transparents. Il est ainsi possible d'évaluer dans quelle mesure les différents vaisseaux peuvent être comparés entre eux.

## n) Indicateurs des arriérés de paiement

- Nombre de débiteurs hypothécaires ayant des arriérés de paiement et/ou des retards de paiement de plus de 90 jours
- Valeur totale des prêts hypothécaires affectés par des défauts de paiement ou des arriérés de plus de 90 jours par rapport à la valeur totale des prêts hypothécaires
- Ratio prêt/valeur moyen des prêts hypothécaires affectés par des défauts de paiement ou des arriérés de plus de 90 jours

### 3 Méthodologie d'évaluation

En outre, la CAFP recommande que les informations suivantes soient publiées:

- Description de la méthodologie d'évaluation: La description doit montrer qualitativement comment les points clés de la méthode d'évaluation sont réglementés. Elle fait notamment la distinction entre les prêts hypothécaires à taux fixe et ceux à taux variable.
- Commentaire sur les performances: Les fondations de placement publient un commentaire semestriel qui montre pourquoi la NAV et l'IRR ont évolué en fonction de l'évolution des taux d'intérêt et du marché, tout comme cela est indiqué dans les rapports. Dans le commentaire, les variations de la NAV et de l'IRR doivent être définies de manière compréhensible par rapport à l'évolution des taux d'intérêt et du marché ainsi qu'à la méthodologie d'évaluation (y compris toute modification des paramètres d'évaluation).

\*\*\*

---

<sup>4</sup> Les prêts hypothécaires peuvent être acquis à un taux d'intérêt inférieur au taux contracté par l'initiateur avec l'emprunteur. L'initiateur/vendeur conserve la différence comme rémunération de ses services (origination et service). Cette différence n'est pas transparente pour le fournisseur du produit, selon le modèle économique de l'initiateur.