

# Règlement de la fondation

du 1<sup>er</sup> juin 1999  
avec les modifications du 17 juin 2015

La version allemande fait foi et est juridiquement contraignante

## Sommaire

### Règlement

du 1<sup>er</sup> juin 1999

avec les modifications du 17 juin 2015

I.	Investisseurs	3
II.	Fortune de la fondation	4
III.	Droits des investisseurs	5
	1. Généralités	
	2. Droits patrimoniaux	
	3. Émission de parts	
	4. Rachat de parts	
	5. Information	
IV.	Organisation de la fondation	8
	1. Assemblée des investisseurs	
	2. Conseil de fondation	
	3. Comités	
	4. Experts chargés des estimations	
	5. Direction	
	6. Organe de révision	
V.	Comptabilité, rapport annuel et comptes annuels	9
VI.	Modifications du règlement	10

## I. Investisseurs

Art. 1	Investisseurs	<p>Peuvent constituer le cercle des investisseurs de la fondation:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) les institutions de prévoyance ainsi que d'autres institutions du 2<sup>e</sup> pilier ou du pilier 3a exonérées de l'impôt ayant leur siège en Suisse et servant à la prévoyance professionnelle;</li><li>b) les personnes qui administrent les placements collectifs des institutions selon la let. a, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et ne placent dans la fondation que des capitaux destinés à ces institutions, notamment les placements collectifs suisses dont le cercle des investisseurs se compose exclusivement d'institutions du 2<sup>e</sup> pilier ou du pilier 3a exonérées de l'impôt et ayant leur siège en Suisse.</li></ul> <p>Chaque investisseur doit détenir des parts d'un ou de plusieurs groupes de placement pour une contrevaletur d'au moins CHF 250'000. Les nouveaux investisseurs doivent acquérir des parts d'un ou plusieurs groupes de placement pour une valeur totale d'au minimum CHF 1'000'000. La reprise de parts dans le cadre d'une cession au sens de l'art. 26, al. 3 ss est également considérée comme une souscription.</p> <p>Une promesse de capital contraignante d'au minimum CHF 1'000'000 confère également le statut d'investisseur.</p>
Art. 2	Exonération fiscale	<p>La souscription de parts présuppose que l'investisseur bénéficie de l'exonération de l'impôt fédéral direct et remplit les conditions nécessaires à l'octroi d'un statut fiscal privilégié dans son canton de domicile.</p>
Art. 3	Vérification	<p>Le conseil de fondation s'assure que les investisseurs intéressés remplissent les conditions pour obtenir le statut d'investisseur. Une demande peut être rejetée sans indication de motif.</p>
Art. 4	Certificat de parts	<p>Chaque investisseur reçoit un certificat de parts.</p> <p>Chaque investisseur reçoit périodiquement – au minimum une fois par an – une attestation précisant le nombre de parts qu'il détient.</p>

## II. Fortune de la fondation

- |         |                            |  |
|---------|----------------------------|--|
| Art. 5  | Composition de la fortune  | La fortune de la fondation se compose de la fortune de placement et de la fortune de base.   |
| Art. 6  | Fortune de placement       | La fortune de placement est répartie entre un ou plusieurs groupes de placement indépendants les uns des autres et non solidaires. Ces groupes de placement sont évalués individuellement et gérés séparément en ce qui concerne les placements, les produits, les frais et la comptabilité. Le conseil de fondation détermine le nombre de groupes de placement et les caractéristiques de chacun d'eux.  |
| Art. 7  | Fortune de base            | La fortune de base peut être utilisée comme capital d'exploitation, pour effectuer des placements et régler les frais de liquidation. La part des frais imputable à chaque groupe de placement est débitée périodiquement et créditée à la fortune de base.  |
| Art. 8  | Placement de la fortune    | <p>Les actifs détenus par les groupes de placement sont investis en priorité en valeurs immobilières. Les placements admis sont des immeubles, des parts de copropriété ou de propriété par étage, des terrains et des droits de superficie, des participations dans des sociétés immobilières, des parts de fonds immobiliers ainsi que des prêts à des tiers couverts par des gages immobiliers.</p> <p>Les liquidités excédentaires peuvent être temporairement investies dans d'autres valeurs, en principe dans des titres négociables ou des créances réalisables à court terme.</p> |
| Art. 9  | Liquidité                  | Les biens immobiliers sont par définition des placements illiquides dont la vente prend du temps. Lors de la dénonciation d'un grand nombre de parts, il se peut que le groupe de placement concerné rencontre des problèmes de liquidités. Le remboursement des parts peut alors être différé, comme le prévoit l'art. 23, al. 4 du présent règlement.  |
| Art. 10 | Prescriptions de placement | Pour chaque groupe de placement, le conseil de fondation édicte des directives définissant l'axe de placement, les placements admis et les restrictions de placement. Le conseil de fondation peut modifier les directives de placement en vigueur, constituer de nouveaux groupes de placement ou supprimer des groupes de placement existants. Il peut créer des groupes de placement investissant exclusivement dans des projets de construction ou des terrains à l'étranger.  |
| Art. 11 | Financement                | Les actifs peuvent être grevés de droits de gage dans le but d'obtenir un financement hypothécaire. Le conseil de fondation définit la limite de nantissement pour chaque groupe de placement, dans le cadre des prescriptions légales.  |

### III. Droits des investisseurs

#### 1. Généralités

- Art. 12 Catalogue des droits Les investisseurs ont les droits suivants:
- a) droit à une quote-part de la fortune de placement et de la distribution annuelle correspondant à leur participation dans le groupe de placement concerné.
  - b) droit de vote et d'élection à l'assemblée générale.
  - c) droit de convoquer une assemblée générale extraordinaire des membres.
  - d) droit à des informations et des renseignements.

#### 2. Droits patrimoniaux

- Art. 13 Répartition en groupes de placement La fortune de placement se compose des parts identiques, sans valeur nominale et inaliénables des investisseurs. Ces parts qui ne sont pas représentées par des valeurs mobilières physiques, mais saisies comptablement, sont transférables dans les limites des prescriptions réglementaires et se réfèrent toujours à un groupe de placement précis.
- Art. 14 Nature d'une part Une part représente un droit sur une partie correspondante de la fortune du groupe de placement et de l'éventuelle distribution annuelle.
- Art. 15 Valeur d'inventaire La valeur d'inventaire d'un groupe de placement correspond à la valeur vénale des valeurs immobilières et à la somme des autres actifs, passifs et provisions, y compris les impôts de liquidation latents. La valeur vénale des immeubles est déterminée dans le cadre d'estimations réalisées selon des méthodes reconnues par les experts indépendants mandatés par la fondation. Ces estimations sont effectuées ou contrôlées au moins une fois par an, mais aussi en cas de liquidation partielle au sens de l'art. 25 du présent règlement.
- La valeur d'inventaire d'une part correspond à la valeur d'inventaire du groupe de placement concerné, divisée par le nombre de parts en circulation à la date de référence. La valeur d'inventaire est calculée au minimum à la fin de chaque exercice et lors de l'émission ou de rachat de parts.
- Art. 16 Distribution Le conseil de fondation décide de distribuer ou non le produit des groupes de placement.
- Art. 17 Nantissement et cession de parts Le nantissement de parts est exclu. La cession de parts est exclue, sauf dans les cas prévus à l'art. 26.

### 3. Émission de parts

- Art. 18 Souscription de parts  
Les investisseurs peuvent souscrire autant de parts qu'ils désirent, pour autant qu'ils respectent les conditions de souscription minimale fixées dans ce règlement. Le conseil de fondation peut cependant limiter le nombre de parts d'un groupe de placement que chaque investisseur peut souscrire. Les parts ne peuvent être souscrites qu'aux dates arrêtées par le conseil de fondation. Ce dernier peut fixer le nombre de parts à émettre et/ou limiter le nombre de parts par investisseur.
- Art. 19 Règlement  
La contrevaletur des parts acquises doit être réglée en espèces à la date d'émission des parts.
- Art. 20 Apports en nature  
Le conseil de fondation peut autoriser l'émission de parts en échange d'apports en nature. Seuls des biens immobiliers satisfaisant aux prescriptions de placement en vigueur peuvent entrer en ligne de compte en tant qu'apport en nature. Une telle transaction ne doit pas léser les intérêts des autres investisseurs. Le conseil de fondation ne donne son autorisation que si l'apport en nature a fait l'objet d'une appréciation positive par le comité de placement compétent. La valeur de l'apport en nature est calculée par un expert indépendant et doit être confirmée par un deuxième expert indépendant. L'organe de révision confirme dans le rapport annuel que la procédure a été suivie correctement et que l'apport en nature répond aux prescriptions de placement, comme mentionné dans le rapport du conseil de fondation.
- Art. 21 Prix d'émission d'une part  
Le prix d'émission est fixé périodiquement. Il est calculé sur la base de la valeur d'inventaire du groupe de placement concerné, majoré des produits courus et d'une commission d'émission. Cette dernière contient notamment une indemnité forfaitaire pour les coûts engendrés par les placements.
- Art. 22 Liste des parts  
Une liste des parts séparées est établie pour chaque groupe de placement.

### 4. Rachat de parts

- Art. 23 Droit de restitution  
Moyennant un préavis de 15 jours, les investisseurs peuvent exiger le rachat de tout ou partie de leurs parts pour la fin d'un mois.
- De nouveaux groupes de placement peuvent être lancés pour une durée limitée et rester fermés aux rachats. Après la constitution d'un groupe de placement fermé, l'émission de parts n'est possible que sur appel des promesses de capital.
- Dans des cas justifiés, le conseil de fondation peut imposer une durée de détention d'au maximum cinq ans.
- Dans des circonstances exceptionnelles, notamment en cas de problèmes de liquidités ou de dénonciation d'un grand nombre de parts de certains ou

de tous les groupes de placement, le conseil de fondation peut décider de différer le remboursement des parts d'au maximum deux ans. Les investisseurs sont avisés immédiatement d'un éventuel report des remboursements. Dans ce cas, le prix de rachat est calculé à la fin du délai de report sur la base de la fortune nette des groupes de placement concernés.

Art. 24 Prix de rachat  
d'une part

La valeur des parts à rembourser est fixée sur la base du prix de rachat valable au moment du remboursement.

Le prix de rachat est calculé sur la base de la valeur d'inventaire du groupe de placement concerné, plus les produits courus, déduction faite d'une éventuelle commission de rachat. Cette dernière comprend notamment une indemnité forfaitaire pour les coûts engendrés par les désinvestissements.

Art. 25 Liquidation partielle

Si les liquidités nécessaires pour rembourser les parts dénoncées ne peuvent pas être dégagées durant le délai de remboursement allongé, le conseil de fondation ordonne la vente d'une partie des biens immobiliers (liquidation partielle). Pour toutes les parts dénoncées entretemps, le remboursement est effectué sur la base du nouveau prix de rachat calculé après la liquidation partielle.

Art. 26 Négocier de  
parts

Le négoce de parts et les éventuelles promesses d'apport ne sont pas autorisés.

Si des investisseurs présentent des parts au remboursement, le conseil de fondation peut les proposer à des investisseurs existants ou potentiels.

Pour les groupes de placement peu liquides, la cession de parts entre les investisseurs est admise sous réserve de l'approbation écrite préalable du conseil de fondation.

La cession est effectuée sur la base d'une convention écrite entre les investisseurs concernés et fixant également le prix de reprise. La teneur de la convention et le prix de reprise relèvent de la seule responsabilité des investisseurs concernés.

## 5. Information

Art. 27 Communications  
périodiques

Le conseil de fondation remet les statuts, le règlement de la fondation, les communications et les directives de placement aux nouveaux investisseurs, communique à tous les investisseurs les modifications apportées à ces documents et les informe sur:

- a) le montant de la fortune des groupes de placement
- b) le nombre de parts

- c) les chiffres clés des groupes de placement
- d) les investissements des groupes de placement
- e) les apports en nature
- f) les prix d'émission et de rachat.

Ces publications peuvent être faites par la voie électronique.

Art. 28 Renseignements

Les investisseurs peuvent demander à tout moment des renseignements concernant la gestion de la fondation et de consulter la comptabilité.

Les demandes de renseignements ou d'accès aux documents peuvent être refusées avec l'approbation du président ou de la présidente du conseil de fondation si elles risquent de porter atteinte au secret d'affaires ou à des intérêts devant être protégés.

---

## IV. Organisation de la fondation

### 1. Assemblée des investisseurs

Art. 29 Assemblée ordinaire des investisseurs

L'assemblée ordinaire des investisseurs a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

L'assemblée des investisseurs doit être convoquée au plus tard 20 jours avant la date de l'assemblée.

Art. 30 Assemblée extraordinaire des investisseurs

Sur demande écrite et justifiée d'investisseurs représentant au minimum 10% de la fortune totale de la fondation, le conseil de fondation doit convoquer une assemblée des investisseurs extraordinaire dans un délai de 30 jours. Le conseil de fondation et l'organe de révision peuvent convoquer en tout temps une assemblée extraordinaire.

Art. 31 Droit de vote

Le droit de vote des investisseurs est fonction de leur participation à la fortune de placement. À moins que les statuts ou le règlement de la fondation ne contiennent d'autres dispositions, les décisions de l'assemblée des investisseurs sont prises à la majorité simple des voix représentées. Lors de votes concernant exclusivement un groupe de placement, seuls les investisseurs détenant une part de ce groupe de placement sont autorisés à voter.

### 2. Conseil de fondation

Art. 32 Tâches

Le conseil de fondation veille au respect du but de la fondation. Il assume toutes les tâches et compétences qui ne sont pas réservées à l'assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des dispositions statutaires de la fondation.



Le conseil de fondation convoque l'assemblée des investisseurs et présente un rapport annuel.

Art. 33 Organisation

Le conseil de fondation se constitue lui-même. Il élit le président parmi ses membres; il peut former des comités et leur déléguer des tâches sous sa responsabilité. Il peut transférer des tâches à des tiers dans le cadre des prescriptions légales.

### 3. Comités

Art. 34 Tâches

Les tâches, compétences et responsabilités des comités sont définies dans le règlement d'organisation.

### 4. Experts chargés des estimations

Art. 35 Tâches

Le conseil de fondation désigne pour chaque groupe de placement au moins deux personnes physiques ou une personne morale ayant son siège en Suisse en tant qu'expert chargé des estimations. Les experts indépendants sont responsables d'estimer périodiquement la valeur vénale des immeubles. Ils accomplissent leurs tâches selon des règles reconnues. Ils ont l'obligation de visiter les immeubles lors de la première estimation, puis au minimum tous les trois ans.

La valeur vénale est estimée selon le point de vue des investisseurs institutionnels, l'accent étant mis sur la valeur de rendement à long terme.

### 5. Direction

Art. 36 Tâches

La direction est responsable de la gestion opérationnelle de la fondation. Les tâches et compétences de la direction sont régies dans le règlement d'organisation.

### 6. Organe de révision

Art. 37 Tâches

Les tâches de l'organe de révision découlent de l'art. 10 des statuts et des dispositions légales.

---

## V. Comptabilité, rapport annuel et comptes annuels

Art. 38 Comptabilité

Une comptabilité distincte est tenue pour chaque groupe de placement et pour la fortune de base.

Art. 39 Exercice

L'exercice de la fondation se termine le 31 mars.

- Art. 40 Rapport annuel Dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, la fondation publie un rapport annuel contenant les indications minimales prévues par la loi, notamment:
- a) organes de la fondation
  - b) nom et fonction des experts chargés des estimations, des conseillers en placement et des gérants de portefeuille
  - c) comptes annuels
  - d) rapport de l'organe de révision
  - e) nombre de parts en circulation pour chaque groupe de placement
  - f) événements importants, activités et décisions de la fondation et des sociétés affiliées
  - g) renvoi aux prospectus.
- Art. 41 Commissions et frais Le conseil de fondation règle la perception et l'utilisation des commissions et frais à charge et en faveur des groupes de placement. Le genre et le montant des commissions et les bases de calcul des commissions et des autres frais imputés doivent être présentés de façon transparente.
- Art. 42 Frais administratifs Les frais administratifs de la fondation sont imputés au compte de résultat de la fortune de base (compte d'exploitation).

---

## VI. Modifications du règlement

- Art. 43 Décision L'assemblée des investisseurs peut modifier le présent règlement à la majorité de deux tiers des voix représentées, sous réserve de l'approbation par l'autorité de surveillance.

Le présent règlement a été approuvé par l'assemblée des investisseurs du 17 juin 2015. Il est entré en vigueur à cette date et remplace le règlement du 19 juin 2013.

Pour le conseil de fondation: Zurich, le 17 juin 2015



Kurt Egli, président du conseil de fondation



Markus Strauss, directeur