

# Règlement de la Fondation

Entrée en vigueur: 22.05.2024

Seule la version allemande fait foi

## Sommaire

|                                                                 |   |
|-----------------------------------------------------------------|---|
| Art. 1 – Fortune de placement                                   | 3 |
| Art. 2 – Contenu et valeur d’une part                           | 3 |
| Art. 3 – Engagements de souscription                            | 4 |
| Art. 4 – Émission de parts                                      | 4 |
| Art. 5 – Apports en nature                                      | 5 |
| Art. 6 – Rachat de parts                                        | 5 |
| Art. 7 – Cession et transfert de parts                          | 5 |
| Art. 8 – Renseignements                                         | 6 |
| Art. 9 – Assemblée des investisseurs                            | 6 |
| Art. 10 – Conseil de fondation                                  | 6 |
| Art. 11 – Direction                                             | 7 |
| Art. 12 – Délégations                                           | 7 |
| Art. 13 – Société de gestion                                    | 7 |
| Art. 14 – Comités de placement                                  | 8 |
| Art. 15 – Experts en évaluation pour les placements immobiliers | 8 |
| Art. 16 – Banque de dépôt                                       | 8 |
| Art. 17 – Exercice des droits d’actionnaires                    | 8 |
| Art. 18 – Contrôles internes                                    | 8 |
| Art. 19 – Exercice annuel                                       | 8 |
| Art. 20 – Entrée en vigueur et modification                     | 8 |

Le Règlement de la Fondation régit les principes de l'organisation interne de la Fondation de placement, les précisions relatives aux organes, les droits des investisseurs, le contenu, la valeur, l'émission, le rachat, la cession, le transfert et la fixation des prix des parts, les apports en nature ainsi que la présentation des comptes.

#### **Art. 1 – Fortune de placement**

- I. La fortune de placement des groupes de placements est soumise aux dispositions de l'ordonnance sur les fondations de placement. Les directives de placement forment le cadre contraignant de la fortune de placement.
- II. Les groupes de placements sont constitués de parts égales, sans valeur nominale et attribuées aux investisseurs de manière inaliénable. Les parts ne sont pas des papiers-valeurs et sont inscrites de manière comptable, elles peuvent également être fractionnées.

#### **Art. 2 – Contenu et valeur d'une part**

- I. L'investisseur obtient le droit de participer aux réunions et aux décisions de l'Assemblée des investisseurs, le droit d'être renseigné selon l'article 8 ainsi que le droit à une partie de la fortune nette du groupe de placements correspondant à son taux de participation.
- II. Lors de l'émission initiale de parts d'un groupe de placements ou d'une tranche de groupe de placements, la Direction décide de la valeur d'une part.
- III. Après l'émission initiale, la valeur nette d'inventaire (VNI) d'une part se calcule en divisant la fortune nette du groupe de placements concerné à la date d'évaluation par le nombre de parts émises.
- IV. La fortune nette d'un groupe de placements représente la valeur des différents actifs et des intérêts courus, sous déduction des dettes éventuelles. Pour les placements immobiliers, les impôts vraisemblablement dus lors de l'aliénation des immeubles sont également déduits.
- V. La valeur des placements se mesure de la manière suivante:
  - a. Les titres cotés et les placements collectifs cotés sont en principe évalués à leur cours actuel.
  - b. Les placements hypothécaires à taux variable et titrisés sont évalués à leur valeur nominale.
  - c. Les placements hypothécaires à taux fixe sont évalués à leur valeur de marché estimée, principalement sur la base des taux d'intérêts en vigueur et de la durée résiduelle du placement.
  - d. Les placements immobiliers directs sont évalués sur la base de la dernière estimation de la valeur vénale des immeubles, pour autant qu'aucune modification importante ne soit apparue depuis lors. L'estimation est réalisée sur la base d'une méthode d'évaluation reconnue, en principe celle du Discounted Cash-Flow.
  - e. Les placements non cotés sont en principe évalués selon les directives de l'European Private Equity and Venture Capital Association (ECVA).
  - f. Les financements mezzanine sont évalués à la valeur nominale de la créance. Si les intérêts du financement mezzanine ne sont pas payés à l'échéance, la valeur de la

créance doit immédiatement être examinée et, si nécessaire, une provision de crédit ou un amortissement de la créance doivent être portés en compte.

- g. Les placements indirects non cotés et les placements collectifs non cotés sont en principe évalués à la dernière valeur nette d'inventaire communiquée par l'administrateur concerné. En l'absence d'un cours actuel ou d'une valeur nette d'inventaire, on estime le produit probable d'une vente judicieuse ou du rachat des parts (fair value).
- VI. La périodicité des évaluations est fixée en principe par le Conseil de fondation. La Direction décide au cas par cas de procéder à l'évaluation des groupes de placements. Une évaluation doit être réalisée dans tous les cas à la date de clôture du bilan, lors d'émission ou de rachat de parts et pour la publication de résultats.
- VII. Les méthodes d'évaluation sont publiées dans l'annexe du rapport annuel. Le cas échéant, des dérogations aux principes comptables et aux méthodes d'estimation doivent être mentionnées et motivées dans l'annexe du rapport annuel.

### **Art. 3 – Engagements de souscription**

- I. La Fondation de placement peut accepter des engagements de souscription fermes et d'un montant fixe pour les groupes de placements des domaines de l'immobilier, des infrastructures et des placements alternatifs.
- II. Les droits et obligations relatifs aux engagements de souscription sont définis dans le contrat d'engagement de souscription. Pour la Fondation de placement, les droits et obligations ne naissent qu'à la conclusion du contrat d'engagement de souscription. La Direction peut refuser la conclusion de contrats d'engagement de souscription sans en mentionner les motifs.
- III. Tout investisseur dont l'engagement de souscription n'a pas été entièrement appelé a le droit de participer à chaque appel de capitaux de façon proportionnelle au total des engagements de souscription non encore appelés. Tout investisseur dont l'engagement de souscription n'a pas été entièrement appelé est tenu de participer dans les délais aux appels de capitaux de la Fondation de placement, ceci au maximum à hauteur de son engagement de souscription.
- IV. Le droit de l'investisseur à participer à un appel de capitaux est exceptionnellement restreint lorsqu'un appel de capitaux aurait pour effet que le solde non encore appelé de son engagement de souscription descendrait sous un certain seuil. Ce seuil est fixé par le Conseil de fondation et s'applique à tous les appels de capitaux intervenant après ladite fixation. Les appels de capitaux concernés sont considérés en priorité, jusqu'à concurrence du seuil fixé, pour la participation aux appels de capitaux. Au-delà, la participation aux appels de capitaux est proportionnelle.

### **Art. 4 – Émission de parts**

- I. Les parts sont émises par la Fondation de placement, qui détermine la procédure d'émission. Lors de procédure avec engagements de souscription, l'émission intervient par le biais d'appels de capitaux. Lors d'apports en nature, l'émission intervient par le biais d'échange contre l'apport en nature.
- II. L'émission de parts intervient en principe aux dates d'émission décidées par le Conseil de fondation, ceci à la valeur nette d'inventaire valable à ces dates, le cas échéant augmentée d'une commission d'émission et d'autres frais éventuels.
- III. La contre-valeur du prix d'émission de parts est en principe versée en espèces. Avec l'accord de la Direction, elle peut aussi revêtir la forme d'un apport en nature.

- IV. La Direction décide du montant et de la date des émissions ou des appels de capitaux.

#### **Art. 5 – Apports en nature**

- I. Des apports en nature sont possibles s'ils sont compatibles avec la stratégie de placement et ne compromettent pas les intérêts des autres investisseurs.
- II. Pour les apports en nature sous forme d'immeuble, le prix des immeubles doit être déterminé par l'expert indépendant du groupe de placements. L'expert indépendant inspecte les immeubles. Son estimation est contrôlée par un deuxième expert indépendant de la Fondation de placement, sans lien avec le premier expert indépendant.
- III. La Direction rédige un rapport mentionnant chacun des apports en nature des investisseurs avec leur valeur vénale à la date du transfert ainsi que les parts émises correspondantes.
- IV. L'organe de révision contrôle le rapport sur les apports en nature rédigé par la Direction. Pour les immeubles, il émet également une appréciation, le cas échéant, sur les raisons motivant un prix supérieur à la valeur estimée.

#### **Art. 6 – Rachat de parts**

- I. Les investisseurs peuvent demander à la Fondation de placement de racheter tout ou partie de leurs parts, en respectant les délais de résiliation en vigueur. Le Conseil de fondation fixe les dates de rachat, les délais de résiliation et les délais de rachat des parts. Pour les groupes de placements ayant des investissements liquides, il autorise en principe un rachat quotidien. Pour les groupes de placement peu liquides, il peut fixer des restrictions de rachat.
- II. Le prix de rachat par part correspond à la valeur nette d'inventaire à la date du rachat, le cas échéant sous déduction d'une commission de rachat et d'autres frais éventuels.
- III. Le rachat de parts est effectué exclusivement par la Fondation de placement. Le paiement intervient en l'espace d'un mois après le rachat. Il en va de même lors de rachat retardé selon les chiffres IV et V ci-après.
- IV. En des circonstances extraordinaires, notamment lors de manque de liquidités, le Conseil de fondation peut, en raison de placements difficiles à réaliser, fixer un délai de rachat maximal de 24 mois.
- V. Le Conseil de fondation peut, avec l'accord de l'Assemblée des investisseurs, retarder de deux ans au plus le rachat de parts d'un ou de plusieurs des groupes de placements. Dans ce cas, il en informe les investisseurs concernés.
- VI. Le Conseil de fondation peut limiter la formation et suspendre le rachat de groupes de placements dont les placements sont peu liquides.
- VII. Pour les groupes de placements suspendus selon le chiffre VI ci-dessus, l'émission de parts intervient uniquement, après la formation du groupe de placements, lors de l'appel des engagements de souscription existants.
- VIII. Lors de la formation d'un groupe de placements, le Conseil de fondation peut, dans des cas dûment motivés, fixer une période de dévolution de cinq ans au plus.

#### **Art. 7 – Cession et transfert de parts**

- I. Les parts ne peuvent pas être librement vendues. Avec l'accord préalable de la Direction, des cessions et transferts de parts sont admis dans des cas exceptionnels dûment justifiés

ainsi que pour des groupes de placements peu liquides. Le Conseil de fondation peut édicter une directive régissant ces opérations.

- II. Lors des transferts de parts, les plus anciens contrats en cours relatifs à des engagements de souscription sont considérés en priorité.

#### **Art. 8 – Renseignements**

- I. Les investisseurs peuvent à tout moment exiger de la Fondation de placement d'obtenir des renseignements sur la gestion et un droit de regard sur les comptes.
- II. Avec l'accord du président du Conseil de fondation, le renseignement ou le droit de regard peuvent être refusés si cela compromettrait des intérêts dignes de protection ou des secrets commerciaux.

#### **Art. 9 – Assemblée des investisseurs**

- I. L'Assemblée ordinaire des investisseurs se réunit chaque année, sur invitation écrite du président du Conseil de fondation, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice. L'invitation, accompagnée de l'ordre du jour, doit être adressée à tous les investisseurs au plus tard 20 jours avant l'Assemblée. Une invitation par voie électronique est réputée constituer une invitation écrite. L'invitation contient l'ordre du jour et les propositions du Conseil de fondation, ainsi que les sujets souhaités par les investisseurs qui ont demandé la convocation d'une Assemblée des investisseurs ou l'inscription d'un point supplémentaire à l'ordre du jour.
- II. Les requêtes parvenues après l'invitation ou lors de l'Assemblée peuvent être discutées. Une décision à leur sujet ne peut être prise que lors de la prochaine Assemblée. Font exceptions les demandes de modification et de rejet qui sont liées aux points figurant à l'ordre du jour ainsi que la demande de convocation d'une nouvelle Assemblée.
- III. La Fondation tient un registre des investisseurs et des parts détenues. Les institutions ou personnes inscrites au registre des investisseurs ou ayant un contrat d'engagement de souscription en vigueur à la date d'envoi de l'invitation ont le droit de participer à l'Assemblée des investisseurs.
- IV. Le choix de la personne tenant le procès-verbal et des scrutateurs se fait par l'Assemblée des investisseurs sur proposition du président de l'Assemblée.
- V. Le président du Conseil de fondation préside l'Assemblée des investisseurs. En son absence, l'Assemblée des investisseurs désigne un président pour la durée de l'Assemblée.

#### **Art. 10 – Conseil de fondation**

- I. Le Conseil de fondation se réunit selon le besoin, mais au moins deux fois par an. Le président invite tous les membres aux séances. Chaque membre peut également demander la convocation d'une réunion.
- II. Le Conseil de fondation peut prendre des décisions dès que plus de la moitié des membres sont présents.
- III. Le Conseil de fondation prend ses décisions à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.
- IV. Les décisions peuvent être prises par voie circulaire, en conférence téléphonique ou sous une forme mixte (présence physique de certains membres et participation électronique d'autres membres), pour autant qu'aucun membre n'exige des délibérations lors d'une réunion. Les

directives régissant la prise de décision sont les mêmes que pour une séance avec la présence physique des membres du Conseil de fondation.

- V. Un procès-verbal est établi pour toutes les réunions du Conseil de fondation. Le procès-verbal doit être rédigé de sorte que les décisions prises oralement soient clairement compréhensibles.

#### **Art. 11 – Direction**

Le directeur de la Fondation de placement et son suppléant sont désignés par le Conseil de fondation. Ils forment ensemble la Direction de la Fondation de placement. Les tâches sont réglées dans un cahier des charges. La Direction est responsable devant le Conseil de fondation

#### **Art. 12 – Délégations**

- I. Le Conseil de fondation peut déléguer certaines tâches à des tiers, pour autant que les conditions légales soient respectées, à savoir notamment:
  - a. Les tâches sont transmissibles selon la loi et les directives de la Fondation.
  - b. La délégation de tâches est consignée dans un contrat écrit.
  - c. Les tâches déléguées à des tiers ne peuvent être déléguées à nouveau qu'avec l'accord préalable du Conseil de fondation et dans le respect des dispositions relatives à la délégation de tâches. La Fondation de placement et l'organe de révision doivent rester en mesure de contrôler ou superviser les tâches déléguées.

#### **Art. 13 – Société de gestion**

- I. La société de gestion est désignée par le Conseil de fondation. Elle est responsable de l'administration de la Fondation de placement. La société de gestion de fortune est responsable de la gestion de la fortune du groupe de placements.
- II. Les tâches et compétences sont régies par un contrat de gestion. La société de gestion est responsable du traitement de l'intégralité des opérations qui lui sont attribuées par contrat.
- III. L'administration de la Fondation de placement comprend notamment:
  - a. La gestion et l'administration de la Fondation de placement et des groupes de placements.
  - b. La tenue des comptes ainsi que la réalisation du rapport annuel avec bilan, compte de résultat et annexe.
  - c. Le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que du prix des parts.
  - d. Le traitement administratif des émissions et des rachats de parts.
  - e. La tenue du registre des investisseurs.

#### **Art. 14 – Comités de placement**

- I. Le Conseil de fondation peut mettre en place des comités de placement pour certains groupes de placements. Il en désigne les membres et le président. Les comités de placement se composent de trois experts au moins.
- II. Le Règlement d'organisation définit les tâches et l'organisation des comités de placement ainsi que les qualifications requises des membres.
- III. Le mandat des membres des comités de placement dure un an et est renouvelable.

#### **Art. 15 – Experts en évaluation pour les placements immobiliers**

- I. Le Conseil de fondation mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale avec siège en Suisse à titre d'expert immobilier. Tous les experts doivent avoir les qualifications requises et être indépendants.
- II. Le Conseil de fondation confie aux experts immobiliers un mandat d'un an, renouvelable.

#### **Art. 16 – Banque de dépôt**

Le Conseil de fondation désigne une banque de dépôt si nécessaire. La banque de dépôt doit être un établissement bancaire selon l'article 1 alinéa 1 de la loi sur les banques (LB) du 8 novembre 1934 ou une succursale de banque étrangère au sens de l'article 2 alinéa 1 lettre a LB.

#### **Art. 17 – Exercice des droits d'actionnaires**

La Fondation exerce activement ses droits d'actionnaire dans l'intérêt des investisseurs.

#### **Art. 18 – Contrôles internes**

- I. Le Conseil de fondation veille à assurer des contrôles suffisants des personnes auxquelles des tâches sont confiées, à l'indépendance de l'organe de révision et au respect des devoirs d'intégrité et de loyauté.
- II. La Fondation de placement dispose d'un système de contrôle interne (SCI) adapté à sa taille et à sa complexité.
- III. Le respect des directives de placement est contrôlé par un service indépendant (Investment Controlling).

#### **Art. 19 – Exercice annuel**

L'exercice de la Fondation de placement se termine au 31 décembre de chaque année.

#### **Art. 20 – Entrée en vigueur et modification**

Le présent Règlement de la Fondation a été approuvé lors de l'Assemblée des investisseurs du 22 mai 2024. Il remplace la version du 26 mai 2021 et entre en vigueur le 22 mai 2024.