

## **Charte, Statuts, Règlement, Directives de placement**

---



## **Table des matières**

<b>Charte</b>	<b>4</b>
<b>Statuts</b>	<b>5</b>
<b>Règlement</b>	<b>9</b>
<b>Directives de placement</b>	<b>14</b>

## Charte

### 1. Mission

Nous sommes une fondation de placement créée par et pour de grandes institutions de prévoyance et gérée selon des critères entrepreneuriaux. Nous agissons dans l'intérêt de nos investisseurs et de leurs destinataires. La Fondation a pour but le placement collectif de valeurs patrimoniales provenant de la prévoyance professionnelle dans l'immobilier.

### 2. Durabilité

La Fondation souscrit au principe de durabilité et tient compte, pour cela, des aspects économiques, écologiques et sociaux. Nous considérons qu'il y a tout au plus un conflit d'objectif à court terme entre durabilité et rentabilité et qu'il se dissipera dans une perspective à long terme.

### 3. Valeurs

La crédibilité, l'incorruptibilité, la transparence et la responsabilité à l'égard des parties prenantes (environnement, société, grand public, collaborateurs et collaboratrices, partenaires commerciaux) sont des valeurs que nous partageons et qui nous guident dans la réalisation de nos objectifs.

### 4. Participation et codécision

Grâce à la représentation des investisseurs dans les instances correspondantes, nous garantissons qu'ils aient des possibilités d'influence, de participation et de codécision sur l'activité de la Fondation semblables à celles dont ils bénéficient pour des placements directs. Nous attendons des investisseurs une participation active aux commissions de la Fondation.

### 5. Taille et croissance

Nous orientons la taille et la croissance de la Fondation, ainsi que l'admission de nouveaux investisseurs, en fonction des besoins directs (besoin de placement) et indirects (taille d'exploitation optimale, position sur le marché et répartition des risques) des institutions suisses de prévoyance professionnelle.

### 6. Congruence des intérêts entre les investisseurs et le management

La Fondation a conclu un contrat de gestion avec Pensimo Management SA. Cette société est entièrement détenue par dix gros investisseurs des Fondations de placement Pensimo, Turidomus, Adimora et Testina. Cette constellation doit garantir la concordance entre les buts de la Fondation et ceux de la société gestionnaire. L'objectif opérationnel de Pensimo Management SA ne consiste pas à générer des profits, mais à fournir des prestations professionnelles et à moindres coûts tout au long de la chaîne de création de valeur de la gestion immobilière (*Real Estate Investment Management*).

### 7. Stratégie

Nous poursuivons une stratégie « Core ». Notre objectif est un rendement constant de l'immobilier, qui repose en premier lieu sur la rentabilité et, en second lieu, sur l'augmentation de la valeur des biens immobiliers. Les rendements, les risques, la volatilité, l'effet de diversification et les coûts doivent être, pour l'essentiel, semblables à ceux d'un portefeuille de placements immobiliers directs.

## Statuts

### Article 1 Nom

En 2002, les institutions de prévoyance suivantes, exonérées d'impôt, fondent sous le nom

- Immobilien-Anlagestiftung Turidomus
- Fondation de placements immobiliers Turidomus
- Fondazione d'investimento immobiliare Turidomus
- Turidomus Real Estate Investment Foundation

une fondation (appelée ci-après « Fondation ») au sens de l'article 53g et suivants de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) et de l'article 80 et suivants du Code civil suisse (CC):

- Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair, Schweizerische Luftverkehr, Aktiengesellschaft, Zurich
- Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup, Zurich
- Kaderversicherung der SAirGroup, Zurich
- Stadt Zürich; Pensionskasse der Stadt Zürich, Zurich
- Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller), Vevey
- Fonds de Pensions Complémentaire Nestlé (Fondation Louis Dapples), Vevey
- Fondation de prévoyance Frisco-Findus – Nestlé Suisse, Vevey

### Article 2 Siège

Le siège de la Fondation est à Zurich.

### Article 3 But

<sup>1</sup> La Fondation a pour but le placement et la gestion collective, dans le secteur immobilier, des fonds qui lui sont confiés par les investisseurs, conformément à l'art. 5 des statuts. A ce titre, elle assiste les investisseurs dans leur tâche, à savoir placer leurs avoirs de manière optimale et sur la base de normes professionnelles.

<sup>2</sup> Pour parvenir à ce but, la Fondation peut prendre des participations dans des sociétés dont l'objectif est la gestion de placements immobiliers.

### Article 4 Surveillance

La Fondation est placée sous la surveillance de l'autorité fédérale (Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle [CHS PP]).

### Article 5 Investisseurs

Sont autorisées à placer des capitaux auprès de la Fondation :

- a) les institutions de prévoyance et autres institutions exemptées d'impôts et domiciliées en Suisse servant à la prévoyance professionnelle, ainsi que
- b) les personnes qui gèrent les placements collectifs de ces institutions selon la lettre a), sont soumises à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et n'investissent dans la Fondation que des fonds destinés à ces institutions.

### Article 6 Fortune de la Fondation

<sup>1</sup> La fortune de la Fondation est constituée du capital de dotation et du capital d'investissement.

<sup>2</sup> Le capital de dotation se compose des sommes versées par les investisseurs à la Fondation lors de sa création ainsi que d'éventuelles contributions supplémentaires, y compris les revenus de ces différents apports. Le capital de dotation est de CHF 100 000.–.

<sup>3</sup> Le capital d'investissement est constitué par les différents groupes de placement indépendants les uns des autres et se compose des fonds apportés par les investisseurs pour être placés en commun. Les droits des investisseurs au capital investi et à ses revenus sont définis par le règlement de la Fondation (appelé ci-après « règlement »).

<sup>4</sup> La fortune de la Fondation est placée conformément aux dispositions légales en vigueur.

## **Article 7                    Organes**

Les organes de la Fondation sont:

- a) l'Assemblée des investisseurs;
- b) le Conseil de fondation;
- c) l'organe de révision.

## **Article 8                    Assemblée des investisseurs**

<sup>1</sup> L'Assemblée des investisseurs (appelée ci-après « Assemblée ») est l'organe suprême de la Fondation. Elle est constituée des investisseurs. Ces derniers ont le droit de donner une procuration à un autre investisseur ou un représentant des droits de vote indépendant mandaté par la Fondation.

<sup>2</sup> L'Assemblée ordinaire se réunit une fois par an, selon les dispositions du règlement.

<sup>3</sup> La convocation d'une Assemblée générale extraordinaire peut être décidée par le Conseil de fondation ou, si besoin est, par l'organe de révision. Elle peut être également exigée par écrit par au moins cinq investisseurs, lesquels devront en indiquer les motifs. Le président du Conseil de fondation est tenu de convoquer l'Assemblée extraordinaire dans les dix jours suivant la réception de la requête.

<sup>4</sup> Les tâches et les compétences de l'Assemblée sont les suivantes:

- a) élection des membres du Conseil de fondation;
- b) élection du président du Conseil de fondation pour la même durée de mandat que le Conseil de fondation;
- c) désignation de l'organe de révision;
- d) approbation des comptes annuels;
- e) approbation du rapport annuel du Conseil de fondation et de l'organe de révision;
- f) approbation et modification du règlement;
- g) décisions concernant les demandes à l'autorité de surveillance visant à la modification des statuts;
- h) demande de fusion ou de dissolution de la Fondation à l'autorité de surveillance;
- i) approbation des participations à des sociétés anonymes suisses non cotées en Bourse dans la fortune de base;
- j) approbation des filiales dans la fortune de base.

<sup>5</sup> Le droit de vote des investisseurs est proportionnel à leur participation à l'ensemble du capital des groupes de placement. Dans les cas où les décisions ne concernent que certains groupes de placement, le droit de vote est proportionnel à la participation au capital de ces groupes de placement.

<sup>6</sup> L'Assemblée décide à la majorité simple des voix représentées, sous réserve des art. 12 et 13 des statuts.

## **Article 9                    Conseil de fondation**

<sup>1</sup> Le Conseil de fondation est composé d'au moins cinq membres experts en la matière.

<sup>2</sup> La durée du mandat des membres du Conseil de fondation est d'une année. Ils sont rééligibles.

<sup>3</sup> A l'exception de l'élection du président, le Conseil de fondation se constitue lui-même.

<sup>4</sup> Le Conseil de fondation veille à la mise en œuvre opérationnelle du but de la Fondation et dirige celle-ci conformément aux dispositions légales, aux statuts, aux règlements ainsi qu'aux directives de l'autorité de surveillance. Il s'occupe de toutes les affaires qui ne sont pas expressément réservées à l'Assemblée ou à l'organe de révision. Il peut toutefois, sur la base d'un règlement d'organisation, confier complètement ou partiellement à un tiers la gestion des tâches pouvant être déléguées en vertu des dispositions légales. Le Conseil de fondation doit, en particulier

- a) veiller à éviter des conflits d'intérêts et régler la question des transactions avec des proches;
- b) ordonner la gestion et l'organisation de détail dans le règlement d'organisation;
- c) décider de la constitution de nouveaux groupes de placement ou de la suppression de groupes existants;
- d) édicter des directives de placement pour les différentes catégories d'investissement et les modifier;
- e) définir la méthode d'évaluation de la fortune;
- f) nommer les membres de la direction et définir leurs tâches;
- g) désigner les personnes habilitées à signer ainsi que le type de signature;
- h) constituer une éventuelle commission de placement, définir les tâches de ladite commission et élire ses membres et son président;
- i) désigner le ou les experts chargés des estimations;
- j) décider de l'utilisation des produits des groupes de placement dans le cadre du but de la Fondation;
- k) désigner la banque dépositaire;
- l) fixer les coûts et les taxes.

<sup>5</sup> Le Conseil de fondation représente la Fondation à l'extérieur. La direction et les autres organes auxquels ont été déléguées des tâches et des compétences sont responsables devant le Conseil de fondation.

#### **Article 10            Organe de révision**

<sup>1</sup> L'organe de révision est indépendant des investisseurs, des membres du Conseil de fondation, du Conseil de fondation lui-même et de la direction de la Fondation en termes d'organisation et de personnel, ainsi que sur le plan économique.

<sup>2</sup> Seules des entreprises agréées par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision en tant qu'entreprise de révision soumise à la surveillance de l'Etat selon la Loi sur la surveillance de la révision du 16 décembre 2005 peuvent assumer la fonction d'organe de révision.

<sup>3</sup> L'organe de révision vérifie que l'activité du Conseil de fondation et d'autres tiers mandatés par ce dernier sont conformes aux statuts, aux règlements, aux directives de placement et à la législation. Il examine la comptabilité et les comptes annuels et assume toutes les autres tâches légalement prévues.

<sup>4</sup> L'organe de révision établit un rapport à l'intention de l'Assemblée.

<sup>5</sup> La durée du mandat est d'une année. L'organe de révision est rééligible.

#### **Article 11            Règlement**

Le règlement de la Fondation régit notamment la répartition du capital d'investissement entre les divers groupes de placement indépendants les uns des autres et sans responsabilité mutuelle, les droits et les devoirs des investisseurs, l'émission et le rachat de droits de participation ainsi que le calcul de leur valeur, les commissions et les taxes ainsi que la comptabilité.

## **Article 12 Révision des statuts**

L'Assemblée peut décider, à une majorité des deux tiers des voix représentées, des demandes de modification ou d'amendement des statuts. Ces requêtes sont soumises à l'autorité de surveillance pour approbation. La modification entre en vigueur à la date à laquelle l'autorité de surveillance donne son aval.

## **Article 13 Dissolution et liquidation**

<sup>1</sup> Si le but de la Fondation est devenu caduc ou ne semble plus réalisable dans des conditions raisonnables, l'Assemblée doit constater cet état de fait et demander à l'autorité de surveillance la dissolution de la Fondation. Cette décision requiert une majorité des trois quarts des voix représentées.

<sup>2</sup> En cas de liquidation, le capital d'investissement est réparti entre les investisseurs conformément à leurs droits. Le solde de la liquidation de la fortune de base restant après déduction de tous les engagements est réparti entre les investisseurs selon leurs droits réglementaires.

Date de l'acte de fondation	23.12.2002
Inscription au Registre du commerce	10.01.2003
Disposition de l'Autorité de surveillance (OFAS)	25.02.2003
Demande de révision partielle des statuts à l'autorité de surveillance	10.12.2013
Approbation de la modification des statuts par l'autorité de surveillance (CHS)	17.01.2014

## Règlement

Se fondant sur l'art. 8 al. 4 lettre f des statuts de la Fondation de placements immobiliers Turidomus (appelée ci-après « Fondation »), le Conseil de fondation édicte le présent règlement.

### Article 1 Investisseurs

- <sup>1</sup> Seules les institutions de prévoyance et les personnes définies à l'art. 5 des statuts peuvent prétendre au statut d'investisseurs. Ils confirment par écrit qu'ils remplissent les conditions requises et acquièrent au moins un droit de participation dans un groupe de placement.
- <sup>2</sup> En acquérant au moins un droit de participation dans un groupe de placement, l'investisseur reconnaît le caractère contraignant des statuts, du règlement et des directives de placement ainsi que des autres principes juridiques et des décisions de l'organe de fondation.
- <sup>3</sup> En restituant l'ensemble de ses droits, l'institution ou la personne affiliée perd son statut d'investisseur.

### Article 2 Fortune de placement

- <sup>1</sup> Les actifs d'investissement sont répartis en plusieurs groupes de placement indépendants les uns des autres et comptabilisés de manière autonome.
- <sup>2</sup> Chaque groupe de placement est constitué de droits identiques, sans valeur nominale et inaliénables, acquis par les investisseurs. Ce ne sont pas des titres; ils font l'objet d'une saisie comptable.
- <sup>3</sup> Le Conseil de fondation édicte, pour chaque groupe de placement, des directives qui définissent de manière claire et exhaustive l'optique de placement, le type de placements autorisés et les restrictions dans chaque groupe.

### Article 3 Contenu et valeur d'un droit de participation

- <sup>1</sup> Le contenu d'un droit de participation est constitué par le droit de l'investisseur à participer à l'Assemblée des investisseurs et aux prises de décision de cette dernière, à être informé, ainsi qu'à bénéficier d'un pourcentage approprié de la fortune du groupe de placement et du produit annuel du groupe de placement concerné.
- <sup>2</sup> Lors de la première émission d'un groupe de placement, le Conseil de fondation détermine la valeur du droit de participation.
- <sup>3</sup> Après la première émission, la valeur d'inventaire de chaque droit est calculée sur la base du capital net au jour de l'évaluation, divisé par le nombre de droits existants dans ce groupe de placement.
- <sup>4</sup> Le capital net de chaque groupe de placement est constitué par le capital total, après déduction de tous les engagements, des impôts prévisibles et des frais de liquidation. Il est évalué à la fin de chaque exercice comptable ainsi qu'à l'occasion de l'émission et du rachat de droits de participation. La Fondation peut renoncer à une évaluation séparée à la date de l'émission ou du rachat, pour autant qu'il n'y ait pas de changements notables.
- <sup>5</sup> Les biens immobiliers d'un groupe de placement sont évalués selon la méthode du Discounted Cash Flow. Dans des circonstances exceptionnelles, le Conseil de fondation peut à tout moment procéder à une nouvelle estimation de la valeur d'inventaire.
- <sup>6</sup> Le Conseil de fondation décide du montant des bénéfices à répartir.

#### **Article 4 Attribution de droits de participation**

- <sup>1</sup> Le Conseil de fondation décide de l'attribution de droits (émissions).
- <sup>2</sup> Lors de l'attribution de nouveaux droits, les investisseurs ont un droit préemptif de souscription proportionnel à leur participation existante, conformément à l'art. 3. Le Conseil de fondation annonce l'émission de nouveaux droits aux investisseurs et fixe les dates et les délais déterminants. Si un investisseur ne souscrit aucune part ou que celle-ci ne correspond pas à la participation prévue, le Conseil de fondation peut proposer les droits de participation n'ayant pas été utilisés aux autres investisseurs en fonction de leurs participations.
- <sup>3</sup> Le Conseil de fondation peut décider de l'émission de droits lors de l'admission de nouveaux investisseurs ou d'apports en nature d'investisseurs existants, sous réserve de l'exclusion du droit préemptif de souscription des investisseurs existants.
- <sup>4</sup> Au cas où le Conseil de fondation décide de l'attribution de nouveaux droits, il fixera dans cette décision le montant total de l'émission. Il habilitera en outre la Direction à accepter de la part des investisseurs des engagements fermes de capitaux pour un montant fixe et, en contrepartie, à obliger la Fondation à émettre des droits d'un montant équivalent à ces engagements.
- <sup>5</sup> La Direction récupèrera complètement ou partiellement le capital promis au moyen d'une communication aux investisseurs concernés. Si un appel de capitaux ne couvre qu'une partie du capital promis, et si plusieurs investisseurs se sont engagés à respecter leurs engagements, l'appel de capitaux devra être réparti proportionnellement entre les investisseurs concernés en fonction de leurs engagements.
- <sup>6</sup> En dehors des premières émissions, le prix d'émission correspond toujours à la valeur d'inventaire de chaque droit à la fin de l'année comptable écoulée, y compris la fraction proportionnelle du bénéfice de l'année en cours et une commission d'émission. Si la division du montant total par la valeur d'inventaire ne permet pas d'obtenir un chiffre rond, le nombre des droits devant être attribués devra être arrondi au nombre entier supérieur.
- <sup>7</sup> Dans tous les cas, une fois le versement effectué, les droits sont valables au dernier jour du délai consenti pour le paiement. La Direction fixera le délai de paiement dans sa communication d'appel de capitaux.
- <sup>8</sup> Le Conseil de fondation peut replacer directement des droits qui ont été cédés par les investisseurs auprès d'autres investisseurs de la Fondation, et ce aux mêmes conditions.
- <sup>9</sup> Les décisions concernant de nouvelles émissions, sous réserve de l'exclusion du droit préemptif de souscription des investisseurs existants, ainsi que les placements directs de droits cédés par les investisseurs, se font à une majorité de trois quarts des membres du Conseil de fondation.
- <sup>10</sup> La souscription de droits dans le cadre d'émissions oblige les investisseurs à en libérer le montant.

#### **Article 5 Apports en nature**

- <sup>1</sup> Les apports en nature ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la stratégie du groupe de placement concerné et ne lèsent pas les intérêts des autres investisseurs. Les besoins (des groupes de placements) en matière de liquidité doivent être pris en compte de manière adéquate.
- <sup>2</sup> Le Conseil de fondation établit un rapport sur tous les apports en nature effectués. Le type, la situation, le prix et le rendement brut de chaque objet devront être mentionnés dans l'annexe.
- <sup>3</sup> L'organe de révision assume les tâches de contrôle et l'obligation d'informer prévues par la loi.

## **Article 6 Rachat de droits**

<sup>1</sup> Les investisseurs peuvent une fois par an, et ce jusqu'au 30 juin, exiger le paiement de l'intégralité ou d'une partie de leurs droits dans un délai de quatre mois, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un groupe de placement disposant de peu d'actifs liquides, ayant été limités dans la durée et fermés au rachat lors de sa constitution par le Conseil de fondation. Pour toutes les demandes de rachat communiquées jusqu'au 30 juin, le délai de paiement de quatre mois commence au 30 juin, quel que soit le moment de leur communication.

<sup>2</sup> Le prix de rachat d'un droit correspond à la valeur d'inventaire par droit à la fin de l'année comptable écoulée, y compris la fraction proportionnelle du revenu pour l'année en cours, déduction faite d'une commission de rachat.

<sup>3</sup> En présence de conditions de marché particulières, le Conseil de fondation peut reporter de

24 mois au maximum le rachat des droits de l'ensemble ou d'une partie des groupes de placement. Le cas échéant, il en informera les investisseurs concernés. Le prix de rachat correspond au prix

de rachat valable à l'expiration du délai de report. Pendant le délai de report, les investisseurs conservent tous leurs droits.

<sup>4</sup> La reprise de droits se fait exclusivement par la Fondation ou par le placement direct par le Conseil de fondation auprès d'autres investisseurs.

<sup>5</sup> Lors de la constitution d'un groupe de placement, dans des cas dûment justifiés, le Conseil de fondation peut fixer un délai de blocage de cinq ans au maximum, durant desquels aucun droit ne pourra être racheté.

## **Article 7 Interdiction de libre négoce des droits**

L'acquisition de droits se fait exclusivement par l'émission de nouveaux droits de participation par la Fondation ou par le placement direct de droits cédés par les investisseurs à la Fondation. Le libre négoce des droits n'est pas autorisé.

## **Article 8 Droit d'information des investisseurs**

Les investisseurs ont à tout moment le droit de demander des informations sur la gestion des affaires et la tenue des comptes au Conseil de fondation, à la commission de placement, aux experts ou à la direction de l'entreprise. Des informations ou la consultation des documents peuvent être refusées avec l'accord du président du Conseil de fondation, si des intérêts dignes de protection ou des secrets commerciaux sont menacés.

## **Article 9 Assemblée des investisseurs**

<sup>1</sup> L'Assemblée ordinaire des investisseurs se réunit sur invitation écrite du président du Conseil de fondation au plus tard six mois après la clôture de l'exercice. La convocation doit être adressée au plus tard vingt jours avant la date de l'Assemblée.

<sup>2</sup> L'Assemblée dûment convoquée peut prendre des décisions indépendamment du nombre de voix représentées.

<sup>3</sup> Le président du Conseil de fondation préside la séance. En son absence, l'Assemblée élit un président du jour.

<sup>4</sup> L'Assemblée décide à la majorité simple des voix représentées, à l'exception des décisions portant sur les articles 12 et 13 des statuts, lesquels requièrent une majorité qualifiée.

## **Article 10 Experts chargés des estimations**

<sup>1</sup> Pour l'évaluation des groupes de placement, deux personnes physiques ou une personne juridique n'ayant aucun lien avec la Fondation doivent être désignées en tant

qu'experts indépendants. Ces derniers doivent jouir d'une bonne réputation, et, suite à leur formation et leur expérience, avoir les compétences requises pour évaluer des biens immobiliers suisses. Ils doivent en outre être domiciliés ou avoir leur siège social en Suisse.

<sup>2</sup> La durée du mandat des experts est d'une année. Ils sont rééligibles.

<sup>3</sup> La Fondation charge les experts de l'estimation de ses biens immobiliers lors de la clôture des comptes de chaque exercice. Si la fondation ne comptabilise pas la valeur estimée par les experts dans ses comptes, elle doit justifier cette décision vis-à-vis de l'organe de révision et l'expliciter dans l'annexe au rapport annuel.

<sup>4</sup> Le prix de chaque bien immobilier à acquérir ou à vendre doit être soumis auparavant aux experts pour examen. La commission de placement doit justifier vis-à-vis de l'organe de révision toute acquisition à un prix supérieur à la valeur estimée ou vente à un prix inférieur à la valeur estimée.

<sup>5</sup> En ce qui concerne les objets à acquérir dans le cadre d'apports en nature, ainsi qu'avant la constitution de tout nouveau groupe de placement, une autre expertise devra être effectuée par un deuxième expert indépendant du premier expert.

<sup>6</sup> En ce qui concerne des projets de construction, l'expert examine si les coûts prévisionnels sont raisonnables et conformes au marché.

#### **Article 11 Banque dépositaire**

La banque dépositaire doit être une banque au sens de l'art. 1, al. 1 de la Loi sur les banques du 8 novembre 1934.

#### **Article 12 Exercice**

L'exercice correspond à l'année civile.

#### **Article 13 Commissions**

<sup>1</sup> Les commissions suivantes seront prélevées en faveur de la fortune du groupe de placement concerné:

- a) une commission sur la valeur d'inventaire des droits émis, d'au maximum 3 %;
- b) une commission sur la valeur d'inventaire des droits repris, d'au maximum 3 %.

<sup>2</sup> Lors de l'émission de droits sous réserve de l'exclusion du droit préemptif de souscription, le Conseil de fondation peut, selon les cas, fixer une commission d'émission plus élevée.

<sup>3</sup> Ces commissions sont supprimées dans le cas d'un transfert immédiat des droits repris à des investisseurs existants.

<sup>4</sup> Pour fixer la commission d'émission, le Conseil de fondation prend en considération les intérêts des investisseurs existants. Le montant de la commission s'oriente notamment sur les conditions-cadres économiques au moment de l'émission des droits (marchés immobiliers, taux d'intérêt).

<sup>5</sup> Pour fixer la commission de rachat, le Conseil de fondation prend en considération les intérêts des investisseurs restant dans la Fondation. Le montant de la commission s'oriente notamment sur la durée d'affiliation de l'investisseur à la Fondation et sur les conditions-cadres économiques au moment de la reprise des droits (marchés immobiliers, taux d'intérêt).

#### **Article 14            Système de contrôle interne (SCI)**

<sup>1</sup> Le Conseil de fondation met en place une structure d'organisation dans laquelle les responsabilités, les compétences, l'obligation de rendre compte ainsi que les pouvoirs d'instruction et de décision seront définis et documentés. Il édicte un règlement d'organisation à cet effet.

<sup>2</sup> Par ailleurs, le Conseil de fondation met en place un contrôle de système interne (SCI), qui définit en particulier les processus appropriés pour l'identification, la mesure, l'évaluation, le jugement et le contrôle des risques pris par la Fondation. Les processus seront documentés par écrit.

Règlement édicté par les fondateurs le	23.12.2002
Révision partielle du règlement le	10.12.2013
Révision partielle du règlement le	21.04.2015
Révision partielle du règlement le	21.04.2016
Révision partielle du règlement le	11.04.2017
Révision partielle du règlement le	18.04.2018

## Directives de placement

Se fondant sur l'art. 9, al. 4, lettre d des statuts de la Fondation de placement Turidomus (appelée ci-après « Fondation »), le Conseil de fondation édicte les présentes directives de placement.

### Article 1 Généralités

- <sup>1</sup> La fortune de chaque groupe de placement est investie en respectant les dispositions, les principes et les directives en vigueur dans la prévoyance professionnelle exonérée d'impôts.
- <sup>2</sup> Chaque groupe de placement peut placer des liquidités à terme, pour une année au maximum, auprès de débiteurs de premier ordre. Le placement se fera en francs suisses.
- <sup>3</sup> Les transactions immobilières avec les investisseurs ou des entreprises qui leur sont liées doivent se dérouler dans des conditions conformes au marché.
- <sup>4</sup> Les placements collectifs doivent être conformes à l'art. 30 OFP. En particulier, les placements prévoyant une obligation d'effectuer des versements supplémentaires qui vont au-delà de l'exécution ordinaire des engagements pour la participation à des organisations de placement ne sont pas autorisés.
- <sup>5</sup> Exceptionnellement et provisoirement, le taux d'avance peut être augmenté à 50 % si cela est nécessaire pour préserver les liquidités et dans l'intérêt des investisseurs.

### Article 2 Immeubles d'habitation en Suisse (Turidomus Casareal)

- <sup>1</sup> Le groupe de placement effectue des investissements dans des immeubles d'habitation en Suisse. Sont considérés comme tels:
  - a) les immeubles d'habitation (y compris la propriété par étages);
  - b) les immeubles d'habitation construits en droit de superficie;
  - c) les participations à des sociétés immobilières suisses dont le but est exclusivement l'acquisition et la vente de leurs propres immeubles d'habitation situés en Suisse, la construction immobilière, ainsi que la location ou l'affermage de ces immeubles, pour autant que la Fondation soit, directement, l'unique propriétaire de la société immobilière ou, indirectement, par l'intermédiaire de holdings et/ou de sociétés immobilières; dans le cadre de la structure de participation globale, la société mère (y compris la Fondation) doit toutefois détenir à chaque fois 100 % des droits de participation et de vote (pleine propriété) de la société qui lui est subordonnée. Aucun plafond en pourcentage n'est fixé pour la valeur de la participation par rapport à la fortune du groupe de placement;
  - d) des parts dans des organismes de placements collectifs suisses qui investissent surtout dans des immeubles d'habitation (jusqu'à 20% de la fortune du groupe de placement au maximum);
  - e) les biens immobiliers rapportant une redevance en droit de superficie;
  - f) tout terrain constructible situé en Suisse (y compris des objets à démolir et des immeubles commerciaux qui peuvent être facilement réaffectés, principalement pour un usage résidentiel) dont l'acquisition est destinée à la réalisation d'un projet de construction (jusqu'à 5% de la fortune du groupe de placement au maximum);
  - g) la copropriété simple, lorsque les autres copropriétaires sont des investisseurs institutionnels (exceptionnellement des investisseurs privés) dont la stratégie et la philosophie de placement correspondent à celle du groupe de placement. On accordera une attention particulière à la réglementation de la gestion commune et aux modalités d'une éventuelle sortie du régime de copropriété.  
Les placements selon l'al. 3 restent réservés.
- <sup>2</sup> Le groupe de placement répartit ses investissements sur au moins 20 objets. La valeur marchande d'un objet ne doit pas dépasser 10% de la fortune du groupe de placement.

<sup>3</sup> Le groupe de placement ne peut effectuer les investissements suivants que dans des cas exceptionnels justifiés et jusqu'à 10 % de la fortune du groupe de placement au maximum :

- a) réserves de terrains constructibles;
- b) villas, maisons individuelles et certains appartements en copropriété;
- c) immeubles utilisés à des fins commerciales à concurrence de plus de 50 %.

<sup>4</sup> Les investissements sont effectués en tenant compte d'une répartition adéquate des risques, en particulier selon les spécificités de l'objet, son âge et sa situation.

### **Article 3 Immeubles commerciaux en Suisse (Turidomus Proreal)**

<sup>1</sup> Le groupe de placement effectue des investissements dans des immeubles commerciaux en Suisse. Sont considérés comme tels :

- a) les immeubles commerciaux (y compris en propriété par étage) bénéficiant d'une bonne situation géographique dans des centres économiques;
- b) les immeubles commerciaux en droit de superficie bénéficiant d'une bonne situation géographique dans des centres économiques;
- c) des participations dans des sociétés immobilières suisses dont le but est exclusivement l'acquisition et la vente de leurs propres immeubles commerciaux situés en Suisse, la construction immobilière ainsi que la location et l'affermage de ces immeubles, pour autant que la Fondation soit, directement, l'unique propriétaire de la société immobilière ou, indirectement, par l'intermédiaire de holdings et / ou de sociétés immobilières; dans le cadre de la structure de participation globale, la société mère (y compris la Fondation) doit toutefois détenir à chaque fois 100 % des droits de participation et de vote (pleine propriété) de la société qui lui est subordonnée. Aucun plafond en pourcentage n'est fixé pour la valeur de la participation par rapport à la fortune du groupe de placement;
- d) des parts dans des organismes de placements collectifs suisses qui investissent surtout dans des immeubles commerciaux (jusqu'à 20 % de la fortune du groupe de placement au maximum);
- e) les biens immobiliers rapportant une redevance en droit de superficie;
- f) tout terrain constructible situé en Suisse (y compris des objets à démolir) dont l'acquisition est destinée à la réalisation d'un projet de construction (jusqu'à 10 % de la fortune du groupe de placement au maximum);
- g) la copropriété simple, lorsque les autres copropriétaires sont des investisseurs institutionnels (exceptionnellement des investisseurs privés) dont la stratégie et la philosophie de placement correspondent à celle du groupe de placement. On accordera une attention particulière à la réglementation de la gestion commune et aux modalités d'une éventuelle sortie du régime de copropriété.

Les placements selon l'al. 3 restent réservés.

<sup>2</sup> Le groupe de placement répartit ses investissements sur au moins 10 objets. La valeur marchande d'un objet ne doit pas dépasser 15 % de la fortune du groupe de placement.

<sup>3</sup> Le groupe de placement ne peut effectuer les investissements suivants que dans des cas exceptionnels justifiés et jusqu'à 10 % de la fortune du groupe de placement au maximum :

- a) réserves de terrains constructibles;
- b) bâtiments industriels;
- c) immeubles utilisés à des fins d'habitation à concurrence de plus de 50 %.

<sup>4</sup> Les investissements sont effectués en tenant compte d'une répartition adéquate des risques, en particulier selon les spécificités de l'objet, son âge et sa situation.

### **Article 4 Immeubles à usage mixte en Suisse (Urban & Mixed-use)**

- <sup>1</sup> Le groupe de placement investit dans des immeubles d'habitation, des immeubles commerciaux et autres biens immobiliers dans toute la Suisse. Sont considérés comme tels:
- a) les immeubles d'habitation (y compris la propriété par étages);
  - b) les résidences universitaires (avec ou sans gérant externe), les logements ou les résidences pour personnes âgées, les modes d'habitat avec offres de prise en charge et de soins, ainsi que les hôtels urbains;
  - c) les immeubles commerciaux de toutes sortes à usage public, culturel ou spirituel (p. ex. bâtiments artisanaux, écoles, bibliothèques, salles de réunions religieuses, parkings couverts, centres de traitement de données, immeubles de vente, parcs d'innovation, instituts de recherche, etc.);
  - d) les bâtiments à usage mixte;
  - e) les participations à des sociétés immobilières suisses dont le but est exclusivement l'acquisition et la vente de leurs propres biens immobiliers situés en Suisse, la construction immobilière, ainsi que la location et l'affermage de ces immeubles, pour autant que la Fondation soit, directement, l'unique propriétaire de la société immobilière ou, indirectement, par l'intermédiaire de holdings et / ou de sociétés immobilières; dans le cadre de la structure de participation globale, la société mère (y compris la Fondation) doit toutefois détenir à chaque fois 100 % des droits de participation et de vote (pleine propriété) de la société qui lui est subordonnée. Aucun plafond en pourcentage n'est fixé pour la valeur de la participation par rapport à la fortune du groupe de placement;
  - f) des parts dans des organismes de placements collectifs suisses qui investissent surtout dans des immeubles d'habitation, des immeubles commerciaux et/ou d'autres biens immobiliers (jusqu'à 20% de la fortune du groupe de placement au maximum);
  - g) des constructions en droit de superficie;
  - h) des biens immobiliers rapportant une redevance en droit de superficie;
  - i) tout terrain constructif situé en Suisse (y compris des objets voués à la démolition et des immeubles présentant un potentiel de développement), dont l'acquisition est destinée à la réalisation d'un projet de construction propre (jusqu'à 30% de la fortune du groupe de placement au maximum);
  - k) la copropriété simple, lorsque les autres copropriétaires sont des investisseurs institutionnels (exceptionnellement des investisseurs privés) dont la stratégie et la philosophie d'investissement correspond à celle du groupe de placement. On accordera une attention particulière à la réglementation de la gestion commune et aux modalités d'une éventuelle sortie du régime de copropriété.
- <sup>2</sup> Les investissements sont effectués dans des sites bien établis de grandes villes, de centres urbains ou de communes d'agglomération offrant des perspectives de développement favorables. Les investissements dans des hôtels urbains, conformément à l'art. 1, lettre b, sont limités aux grands centres économiques de la Suisse.
- <sup>3</sup> La valeur vénale d'une parcelle n'excédera pas 15% de la fortune de placement.
- <sup>4</sup> Les investissements sont effectués en tenant compte de la répartition des risques, en particulier selon les spécificités de l'objet, sa situation, son âge, son potentiel, ainsi que le type d'utilisation.

Directives édictées par le Conseil de fondation le	05.02.2003
Révision partielle des directives de placement	10.12.2003
Révision partielle des directives de placement	18.08.2009
Révision partielle des directives de placement	10.12.2013
Révision partielle des directives de placement	09.12.2014
Révision partielle des directives de placement	08.12.2015
Révision partielle des directives de placement	27.08.2018
Révision partielle des directives de placement	21.04.2021