

Se fondant sur l'article 10 des Statuts de la Fondation de placement Equitim (ci-après « la Fondation »), le Conseil de fondation édicte le présent règlement d'organisation définissant l'organisation et les compétences du Conseil de Fondation (le Conseil), de la Société de gestion et des Comités de placement.

## I. LE CONSEIL DE FONDATION

### 1. Composition

- 1.1 Conformément à l'article 9 des Statuts, le Conseil est composé d'au moins trois membres spécialistes de la matière (soit en matière immobilière, en gestion des avoirs de la prévoyance professionnelle ou en matière de gouvernance d'institutions de prévoyance). Ces derniers ne peuvent pas être chargés de la gestion de la fortune, de l'administration ou de la gestion de la Fondation.
- 1.2 Deux tiers au moins des membres du Conseil, ainsi que le président du Conseil, doivent être indépendants, juridiquement et économiquement de la Fondatrice et ne détenir aucune participation qualifiée, soit une participation représentant 10 % ou plus des droits de vote ou du capital, dans une société que la Fondation a chargée de sa gestion ou de la gestion de sa fortune, ou des personnes morales qui lui sont proches.
- 1.3 Le Conseil désigne pour une durée indéterminée, mais révocable en tout temps, un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors de son sein. Le président du Conseil est nommé et révoqué par l'Assemblée des investisseurs, qui établit également le cahier des charges du président du Conseil. En cas de démission, de faute grave ou d'incapacité du président, le Conseil nomme un président ad interim jusqu'à l'Assemblée des investisseurs suivante.

### 2. Attributions générales

- 2.1 Le Conseil exerce toutes les tâches et les compétences que la loi, les Statuts ou le présent Règlement d'organisation n'attribuent pas à un autre organe.
- 2.2 Il dirige la Fondation conformément à la loi, aux ordonnances, aux dispositions des présents statuts et règlements ainsi qu'aux directives de l'autorité de surveillance.
- 2.3 Il exerce la surveillance sur les organes de la Fondation.

### 3. Attributions inaliénables

- 3.1 Le Conseil, sans droit de délégation à un autre organe, doit réglementer les domaines suivants, conformément à l'article 10.2 des Statuts :
  - 3.1.1 la prévention des conflits d'intérêts, les actes juridiques passés avec des personnes proches ;
  - 3.1.2 les experts chargés des estimations ;
  - 3.1.3 la banque dépositaire ;
  - 3.1.4 le placement de la fortune de placement, en particulier une directive de placement pour chaque groupe de placement ;
  - 3.1.5 la gestion et l'organisation détaillée ;

- 3.1.6 les émoluments et les frais ;
  - 3.1.7 l'évaluation de la fortune nette des groupes de placement ;
  - 3.1.8 la constitution et la suppression des groupes de placement.
- 3.2 De plus, le Conseil a les attributions suivantes, qu'il ne peut déléguer, conformément au Règlement de la Fondation :
- 3.2.1 Décision de l'admission d'un nouvel Investisseur ou de l'augmentation des Parts d'un Investisseurs existant ;
  - 3.2.2 suspension temporaire de l'émission de Parts ;
  - 3.2.3 Ediction d'éventuelles dérogations au règlement et aux directives de placement pour chaque groupe de placement ;
  - 3.2.4 Ediction d'un règlement sur les frais pour chaque groupe de placement ;
  - 3.2.5 Définition des dates d'émission et des délais de souscription des Parts, et publication des modalités y relatives ;
  - 3.2.6 Pour les groupes immobiliers, admission d'engagements en capital fermes ;
  - 3.2.7 Admission d'apports en nature pour la souscription de Parts, sur préavis du Comité de placement du groupe concerné ;
  - 3.2.8 A la constitution de groupes de placement comprenant des placements peu liquides, limitation de la durée et fermeture au rachat, ou fixation d'un délai de garde de cinq ans au plus;
  - 3.2.9 dans des circonstances exceptionnelles en particulier lorsqu'il y a des problèmes de liquidités en raison de placements difficiles à réaliser, différer le rachat des Parts jusqu'à deux ans ;
  - 3.2.10 Fixation du délai de résiliation et de préavis pour le rachat des Parts ;
  - 3.2.11 Publication du rapport annuel de la Fondation pour l'Assemblée des Investisseurs ;
  - 3.2.12 Nomination des membres des Comités de placement (cf. article 12.1 ci-dessous) ;
  - 3.2.13 Définition des attributions desdits Comités de placement.
- 3.3 En outre, le Conseil a les attributions inaliénables suivantes :
- 3.3.1 acceptation de la cession de Parts entre Investisseurs ;
  - 3.3.2 Convocation de l'Assemblée des Investisseurs, et prise de position sur les points à l'ordre du jour ;
  - 3.3.3 Soumission à l'autorité de surveillance des propositions de modification des Statuts ;
  - 3.3.4 Nomination de la Société de gestion, et contrôle de l'activité de cette dernière (cf. article 8 ci-dessous) ;
  - 3.3.5 Création, fusion, liquidation ou division des groupes de placement ;
  - 3.3.6 Nomination des personnes habilitées à représenter la Fondation ;
  - 3.3.7 Organisation du contrôle interne.

3.4 Pour les groupes de placements investis, même partiellement, dans l'immobilier en Suisse, le Conseil valide, moyennant une décision favorable du Comité de placement concerné, de l'acquisition et de la vente de tout bien immobilier.

#### 4. Commissions

4.1 Le Conseil peut nommer une ou plusieurs commissions composées d'un ou plusieurs membres du Conseil. Chaque commission s'organise elle-même.

4.2 Chaque commission exerce les responsabilités qui lui sont conférées par le Conseil. Le Conseil peut en particulier déléguer la préparation et l'exécution de ses décisions ou la surveillance des affaires à une commission ou à l'un des membres du Conseil.

4.3 Les décisions des commissions sont prises conformément aux dispositions de l'article 5 ci-dessous.

#### 5. Séances du Conseil

5.1 **Nombre** : Le Conseil se réunit aussi souvent que les affaires de la Fondation l'exigent, mais au moins deux fois par an.

5.2 **Convocation** : Le Conseil est convoqué par le président, et en son absence par le vice-président. En cas de nécessité, si aucun des deux n'est disponible, chaque membre peut convoquer le Conseil.

5.3 Chaque membre peut exiger du président, en indiquant les motifs, la convocation immédiate du Conseil.

5.4 La convocation doit être adressée au moins cinq jours à l'avance par télécopie, par courrier ou par courriel. Elle doit mentionner le lieu, la date et l'heure de la séance ainsi que les objets portés à l'ordre du jour. Les documents importants concernant les objets portés à l'ordre du jour devront, dans la mesure du possible, être joints à la convocation.

5.5 Si tous les membres sont réunis, le Conseil peut prendre des décisions sur tous les objets de sa compétence, sans convocation préalable.

5.6 **Invités** : Le président, et en son absence le vice-président, peuvent inviter toute personne, en particulier des membres de la Société de gestion, à participer à tout ou partie de la séance. Le président, ou la majorité des membres présents, peuvent décider le huis-clos pour tout ou partie des objets de la séance. Les invités sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les membres du Conseil.

5.7 **Conférence téléphonique** : Tout ou partie des membres peuvent participer à la séance par téléphone, vidéo-conférence ou tout autre moyen technique leur permettant d'entendre les débats et d'exprimer leur avis.

5.8 **Quorum** : Le Conseil ne peut valablement délibérer qu'en présence de la majorité de ses membres.

5.9 **Présidence** : La séance est présidée par le président, et en son absence par le vice-président. Si aucun des deux n'est présent, le Conseil désigne un de ses membres comme président de la séance à la majorité des membres présents.

- 5.10 **Vote** : Chaque membre dispose d'une voix. Sauf décision contraire, les votes s'expriment à main levée. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage des voix, le président dispose d'une voix prépondérante.
- 5.11 Les membres du Conseil s'abstiennent de participer aux délibérations et aux décisions qui les concernent personnellement ou un de leurs proches, directement ou indirectement. Ils ne sont pas comptés dans le quorum en cas de vote sur ces points.
- 5.12 **Procès-verbal** : Les délibérations et décisions du Conseil sont consignées dans un procès-verbal signé par le président de la séance et le secrétaire ou un membre. Le procès-verbal est adressé à tous les membres du Conseil, et doit être approuvé lors de la séance suivante.
- 5.13 **Circulation** : Le Conseil peut en tout temps prendre des décisions par approbation donnée par fax, par courrier ou par e-mail à une proposition écrite formulée par le président, ou en son absence par le vice-président, à moins qu'une discussion ne soit requise par l'un des membres. Les décisions par circulation sont prises à la majorité de tous les membres du Conseil. Une décision par circulation signée par tous les membres du Conseil tient lieu de procès-verbal, et n'a pas besoin d'être approuvée lors de la séance suivante.

## 6. Information

- 6.1 Chaque membre du Conseil a le droit d'obtenir des renseignements sur toutes les affaires de la fondation, qu'il doit demander au président. Chaque membre peut à tout moment avoir accès à tous les dossiers de la Fondation durant les heures d'ouverture de la Fondation et pour autant que les activités journalières de la Fondation ne soient pas perturbés.

## 7. Contrôle interne

- 7.1 Le Conseil veille à ce que les domaines suivants soient examinés sur une base régulière au titre du contrôle interne :
- 7.1.1 la gestion de la Fondation ;
  - 7.1.2 l'application des normes d'évaluation ;
  - 7.1.3 la mise en œuvre des mandats de gestion délégués ;
  - 7.1.4 l'affectation du patrimoine de placements ;
  - 7.1.5 les comités de placement.
- 7.2 Le Conseil délègue tout ou partie du contrôle mentionné au paragraphe 7.1 ci-dessus à un ou des tiers suffisamment qualifiés dans le cadre d'un contrat écrit. La personne responsable dudit contrôle chez le mandataire ne doit pas être impliquée dans la gestion de la Fondation et sa rémunération ne doit pas être influencée par les résultats de la Fondation ou de la Société de gestion.
- 7.3 Le responsable du contrôle interne présente au Conseil un rapport semestriel présentant l'ensemble des points précités au paragraphe 7.1. De plus, préalablement à tout investissement ou désinvestissement d'un bien immobilier par un groupe de placement détenant des immeubles, le responsable du contrôle interne présente au Conseil un rapport écrit constatant la conformité de ladite décision en rapport avec les points énumérés au paragraphe 7.1 ci-dessus.

## 8. Défraiement

- 8.1 Le Conseil valide le montant des indemnités fixes versées à ses membres sur proposition du président. Ces indemnités sont payées par la Fondation.
- 8.2 Les mandats et frais extraordinaires sortant du cadre ordinaire de l'activité du Conseil seront également payés par la Fondation, sur la base de mandats particuliers qui doivent être approuvés par le Conseil.

## II. LA SOCIETE DE GESTION

### 9. Choix de la Société de gestion

- 9.1 Le Conseil désigne Fundim SA comme société de gestion pour une durée indéterminée
- 9.2 Le Conseil peut en tout temps révoquer Fundim SA de son mandat de société de gestion, selon les modalités prévues par le mandat de gestion entre la Fondation et la Société de gestion.
- 9.3 Le Conseil est responsable de la surveillance de la société de gestion et en évalue les prestations une fois par année.

### 10. Délégation de la gestion

- 10.1 Selon un mandat de gestion séparé approuvé par le Conseil, ce dernier délègue, sous réserve des attributions réservées expressément au Conseil ou à d'autres organes, la gestion opérationnelle de la Fondation, à l'exclusion de toute décision d'investissement, à la Société de gestion dans les limites de la loi, des Statuts et du présent Règlement d'organisation.
- 10.2 La Société de gestion ne peut elle-même sous déléguer des tâches accomplies pour la Fondation qu'avec l'accord du Conseil, sous réserve de tâches de support tel que support technique, informatique, marketing et comptable. La rémunération des sous-délégués est assumée par la Société de gestion.
- 10.3 Le Conseil peut en tout temps émettre des directives précisant les attributions et le cadre de la délégation à la Société de gestion.

### 11. Attributions

- 11.1 Les administrateurs et directeurs de la Société de gestion représentent la Fondation dans le domaine opérationnel.
- 11.2 Attributions réservées : la Société de gestion est responsable notamment :
  - 11.2.1 de la mise en œuvre des stratégies et des décisions arrêtées par le Conseil ;
  - 11.2.2 de l'organisation, de la gestion, de la supervision et de la coordination des activités des tiers mandatés par elle ou par la Fondation ;
  - 11.2.3 de la mise en place de processus assurant la qualité des produits et des prestations ainsi que le respect des restrictions de placement prévues par la réglementation et la législation sur la prévoyance professionnelle;

- 11.2.4 de l'annonce d'événements qui sont soumis à un devoir d'information ou qui ont une importance particulière;
  - 11.2.5 de la planification financière et des ressources humaines;
  - 11.2.6 de la préparation du budget soumis au Conseil ;
  - 11.2.7 de la préparation des comptes annuels soumis au Conseil ;
  - 11.2.8 de l'utilisation des enveloppes définies par le Conseil dans le budget annuel.
- 11.3 Attributions soumises à approbation : Les opérations suivantes requièrent le consentement préalable du Conseil :
- 11.3.1 l'administration et la comptabilité du capital de dotation;
  - 11.3.2 l'approbation de la stratégie dans les domaines commerciaux et recherche et développement ;
  - 11.3.3 l'approbation des budgets d'exploitation et d'investissements annuels ;
  - 11.3.4 Tout engagement du capital de dotation (sous forme de fonds propres, de fonds étrangers ou de garanties données), même figurant au budget, qui excède le montant de CHF 50'000 ;
  - 11.3.5 La conclusion de tout contrat de longue durée, dont l'engagement global dépasse la limite du point 11.3.4 ci-dessus ;
  - 11.3.6 La conclusion de tout emprunt bancaire ou de toute transaction analogue dans le capital de dotation ;
  - 11.3.7 La conclusion de tout contrat de garantie ;
  - 11.3.8 La conclusion de tout contrat de licence ou autre contrat de transfert de technologie ;
  - 11.3.9 L'engagement ou l'abandon d'une procédure judiciaire ou la conclusion d'une transaction, si la valeur litigieuse excède CHF 50'000 ;
  - 11.3.10 Tout engagement de conseiller juridique ou financier, ainsi que de tout conseiller d'entreprise ou expert scientifique dès lors que l'impact financier prévisible est supérieur à CHF 50'000.

## 12. Attributions de la Société de gestion en relation avec les groupes de placement

- 12.1 Pour chaque groupe de placement, la Société de gestion est responsable notamment :
- 12.1.1 lors de la première émission des Parts d'un groupe de placement ou d'une tranche d'un groupe de placement, détermination de la valeur d'une Part ;
  - 12.1.2 de la mise en œuvre des stratégies et des décisions arrêtées par le Comité de placement ;
  - 12.1.3 d'assumer la gestion financière et sur-gérance des immeubles, ainsi que le pilotage dans le cadre de la construction et la rénovation des immeubles ;
  - 12.1.4 de l'organisation, de la gestion, de la supervision et de la coordination des activités des tiers mandatés par elle ou par la Fondation pour la gestion des investissements du groupe de placement ;

- 12.1.5 de la mise en place de processus assurant la qualité des produits et des prestations ainsi que le respect des restrictions de placement prévues par la réglementation et la législation sur la prévoyance professionnelle ;
  - 12.1.6 de l'établissement et la mise à jour du registre des Investisseurs, de la comptabilisation de la VNI des groupes de placement ;
  - 12.1.7 de la vérification de l'identité des nouveaux Investisseurs pour le Conseil ;
  - 12.1.8 de l'annonce d'événements qui sont soumis à un devoir d'information ou qui ont une importance particulière, ainsi que de l'information uniforme et continue des investisseurs ;
  - 12.1.9 d'établir des propositions relatives à l'élaboration et de la modification des prospectus de vente, des directives de placement et des règlements, pour le Comité de placement et le Conseil ;
  - 12.1.10 de l'élaboration et publication des rapports de chaque groupe de placement et de la préparation d'une proposition de distribution de dividendes aux Investisseurs, pour le Comité de placement et le Conseil ;
  - 12.1.11 de la tenue de la comptabilité et de l'évaluation des groupes de placement dans le cadre des directives édictées par le Conseil ;
  - 12.1.12 des mesures à prendre pour la défense des intérêts de la Fondation et des Investisseurs ;
  - 12.1.13 de sélectionner les tiers auxquels la Fondation délègue des tâches selon la directive sur les placements de chaque groupe de placement, pour proposition au Comité de placement.
- 12.2 Le Conseil définit les compétences de la Société de gestion relativement à la gestion de chaque groupe de placement, en particulier relativement à la surveillance des mandataires de la Fondation ainsi que des tâches qu'elle peut déléguer à des tiers. La Société de gestion n'est pas habilitée à gérer le patrimoine financier de la Fondation.
- 12.3 Pour les tâches déléguées à des tiers par la Fondation ou la Société de gestion, cette dernière veille à ce que les tâches déléguées soient consignées par écrit et informe le Conseil de chacun desdits contrats.
- 12.4 La Société de gestion prend les mesures nécessaires pour que les tiers mandatés reçoivent des instructions nécessaires et soient soumises à un contrôle suffisant.

### III. LES COMITES DE PLACEMENT

#### 13. Organisation des comités de placement

- 13.1 Les Comités de placement sont composés de trois membres au minimum nommés par le Conseil pour une période d'une année. Ils sont rééligibles et peuvent se retirer ou être révoqué à tout moment. Le membre nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pour la durée du mandat de son prédécesseur.
- 13.2 Les membres des Comités de placement ne peuvent pas être chargés de la gestion de la fortune, de l'administration ou de la gestion de la Fondation.

13.3 Le Comité de placement désigne son président, ainsi qu'un secrétaire, lequel peut être choisi en-dehors de son sein.

13.4 Les dispositions des articles 5 et 6 ci-dessus sont applicables par analogie aux comités de placement.

#### **14. Attributions des comités de placement**

14.1 Les attributions de chaque Comité de placement sont définies par le Conseil.

14.2 Chaque Comité de placement définit et contrôle la politique de placement de son groupe de placement. De plus, les Comités de placement ont, dans tous les cas, les compétences suivantes :

14.2.1 préavis au Conseil concernant les apports en nature pour la souscription de Parts ;

14.2.2 pour les actions détenues dans la fortune du groupe de placement, vote de manière différente que la proposition du Conseil, s'il estime que cela correspond à l'intérêt des Investisseurs.

14.3 Pour les groupes de placements investis, même partiellement, dans l'immobilier en Suisse, le Comité de placement, sur proposition de la Société de gestion fondée sur une analyse détaillée de cette dernière, décide :

14.3.1 de présenter ou non pour validation au Conseil l'acquisition et la vente de tout bien immobilier, sur préavis d'un expert ;

14.3.2 de la ratification de tout projet de construction pour une nouvelle construction, sur préavis d'un expert ;

14.3.3 de la ratification de l'octroi de travaux de réparation et d'entretien, de rénovation ou d'assainissement dont le coût dépasse CHF 50'000 au total ;

14.3.4 du choix des tiers assurant la gérance technique des biens immobiliers;

14.3.5 du choix des fournisseurs et maîtres d'état mandatés pour des travaux sur des immeubles du groupe de placement et dont le coût dépasse CHF 50'000 au total.

#### **IV. LES EXPERTS IMMOBILIERS**

##### **15. Nomination des experts**

15.1 Le Conseil désigne au moins deux personnes physiques ou une personne morale à titre d'expert indépendant. Les experts doivent être des spécialistes reconnus de la matière. Ils doivent être indépendants, juridiquement et économiquement de la Fondatrice et ne détenir aucune participation dans une société que la Fondation a chargée de sa gestion ou de la gestion de sa fortune.

##### **16. Attribution des experts**

16.1 Les experts évaluent la valeur vénale des immeubles :

16.1.1 en cas d'achat ou vente d'immeuble de la Fondation ;

16.1.2 en cas de construction d'immeubles par la Fondation ;

- 16.1.3 une fois par année, à la clôture de l'exercice annuel ;
  - 16.1.4 lors d'apports en nature pour de nouvelles émissions de parts
  - 16.1.5 de nouvelles émissions de parts, si leur dernière évaluation date de plus de six mois ;
  - 16.1.6 dans les autres cas prévus par la loi ou les règlements de la Fondation.
- 16.2 La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

## V. DISPOSITIONS GENERALES

### 17. Règlement de signatures

- 17.1 Les personnes suivantes ont la signature collective à deux pour représenter la Fondation :
- 17.1.1 Le président et le vice-président du Conseil ;
  - 17.1.2 L'administrateur-délégué et les directeurs de la Société de gestion.
- 17.2 Le Conseil peut donner un droit de signature collectif à deux à d'autres de ses membres ou à des tiers.

### 18. Probité

- 18.1 Les membres du Conseil et des Comités de placement, ainsi que les employés de la Société de gestion, doivent jouir d'une bonne réputation et offrir toutes les garanties d'une activité irréprochable. Ils doivent être qualifiés pour accomplir les tâches qui leurs sont confiées au service de la Fondation et des Investisseurs.
- 18.2 Ils sont tenus, dans l'accomplissement de leurs tâches pour la Fondation, de respecter le devoir de diligence fiduciaire et de servir les intérêts des Investisseurs. Les personnes et les institutions chargées de la gestion de la fortune agissent dans l'intérêt de l'institution de prévoyance. Les opérations suivantes en particulier leur sont interdites:
- 18.2.1 utiliser la connaissance de mandats de l'institution de prévoyance pour faire préalablement, simultanément ou subséquemment des affaires pour leur propre compte;
  - 18.2.2 négocier un titre ou un placement en même temps que l'institution de prévoyance, s'il peut en résulter un désavantage pour celle-ci, la participation à de telles opérations sous une autre forme étant assimilée à du négoce;
  - 18.2.3 modifier la répartition des dépôts de l'institution de prévoyance sans que celle-ci y ait un intérêt économique.
- 18.3 Les membres du Conseil et des Comités de placement, ainsi que les employés de la Société de gestion, veillent, de manière générale, à ce que leur situation personnelle et professionnelle n'entraîne aucun conflit d'intérêts. Ils sont tenus de s'abstenir de participer aux séances ou de voter dans les domaines où pourraient être touchés leurs intérêts propres ou ceux de personnes qui leur sont proches.

- 18.4 Les membres du Conseil et des Comités de placement, ainsi que les employés de la Société de gestion, remettent à la Fondation tout avantage financier en rapport avec l'exercice de leur activité pour celle-ci, sous réserve des indemnités et honoraires convenus expressément par écrit de manière claire et distincte.
- 18.5 Les personnes externes et les institutions chargées du courtage d'affaires pour la Fondation lui fournissent, dès le premier contact, des informations sur la nature et l'origine de toutes les indemnités qu'elles ont reçues pour leur activité de courtage. Les modalités de l'indemnisation sont impérativement réglées dans une convention écrite. Il est interdit de verser ou d'accepter d'autres indemnités en fonction du volume des affaires, de leur croissance ou des dommages subis.

## 19. Confidentialité

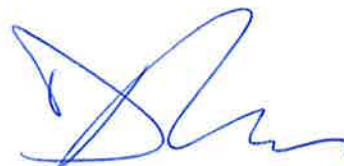
- 19.1 Les membres du Conseil et des Comités de placement, ainsi que les employés de la Société de gestion, sont soumis à une stricte obligation de confidentialité durant l'exercice de leur activité. Il leur est interdit d'exploiter des informations confidentielles dans leur propre intérêt. Ils restent soumis à cette obligation à l'expiration de leur mandat ou de leurs rapports de travail.
- 19.2 Ils doivent restituer à la Fondation ou, le cas échéant, à la Société de gestion tous les documents en leur possession, au plus tard à la fin de leur mandat ou de leurs rapports de travail.

Adopté le 4 octobre 2023 par le Conseil de fondation. Le présent règlement, remplace la version du 2 mai 2019 et entre en vigueur immédiatement.

Lausanne, le 4 octobre 2023



Johny Rodrigues  
Président



Daniel Moser  
Secrétaire