

Fondation de placement Equitim

Groupe de placement « Suisse romande »

Prospectus modifié le 12 décembre 2024, relatif à la nomination de nouveaux membres du comité de placement, d'ajouts de précisions sur les principes d'évaluation lors de l'acquisition des immeubles existant, du changement d'un expert immobilier ainsi que les honoraires de vente des immeubles.

Date de la version antérieure : 28 février 2024

Le présent prospectus a pour objet de présenter de manière simplifiée les caractéristiques de la Fondation de placement Equitim, (ci-après, la « Fondation ») et de donner des informations sur les directives de placement du groupe de placement « Suisse romande ».

Les indications contenues dans le présent prospectus se fondent sur les statuts, le règlement, le règlement d'organisation et les directives de placement. En cas de contradiction, la loi, la jurisprudence y relative, les statuts, le règlement, le règlement d'organisation et les directives de placement, ainsi que leurs modifications ultérieures, priment le présent prospectus. Ce prospectus est une information sur les produits au sens de l'art. 37, alinéa 2, OFP. L'ensemble des documents mentionnés sont envoyés gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

1. Informations sur la Fondation de placement

1.1 Généralités

La Fondation de placement Equitim est une fondation de droit suisse au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse et de l'article 53g de la Loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) . Elle est soumise à la surveillance directe de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP.

La Fondation a pour but la gestion et l'administration commune des capitaux de prévoyance qui lui sont confiés.

La Fondation s'adresse aux institutions de prévoyance suisses ou aux autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse et qui servent à la prévoyance professionnelle et aux personnes qui administrent les placements collectifs de ces institutions et qui sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et ne placent dans la fondation que des fonds destinés à ces institutions. L'admission de nouveaux investisseurs doit être approuvée par le Conseil de fondation.

1.2 Dispositions fiscales applicables à la Fondation

La Fondation est exonérée des impôts cantonaux et communaux sur le bénéfice et le capital des personnes morales et de l'impôt fédéral direct sur le bénéfice des personnes morales (article 90, alinéa 1, lettre j, de la Loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000 (LI) et article 56 let. e de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (LIFD)) étant donné que l'ensemble de la fortune de la

Fondation est affectée de manière irrévocable à des fins de prévoyance. L'exonération d'impôts sur les bénéfices et le capital a été validée le 21 septembre 2018 par l'administration cantonale des impôts à Lausanne. En revanche, la Fondation n'est pas exonérée des taxes foncières, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits de mutation ainsi que d'un éventuel impôt complémentaire immobilier.

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé. Les investisseurs potentiels sont tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou fiduciaire sur les conséquences fiscales qui les concernent. La Fondation ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation de parts.

2. Informations sur le groupe de placement « Suisse romande »

2.1 Généralités

La Fondation a engagé la totalité des fonds souscrits lors de la souscription initiale. Le but de cette nouvelle souscription est de continuer la diversification du portefeuille.

Le groupe de placement vise l'investissement et la création de logements répondant aux besoins prépondérants de la population, tout en offrant un rendement stable aux investisseurs. Son intention est de répondre à la pénurie de logement en offrant des loyers inférieurs aux prix des logements en marché libre, particulièrement en partenariat avec les pouvoirs publics.

La société de gestion a mis en place une stratégie active de prospection des opportunités d'acquisition de terrains pour la construction d'immeubles répondant au but du groupe de placement. Un pipeline d'opportunité de placement concrètes a été construit et la Fondation bénéficie maintenant d'un réseau auprès des autorités communales et cantonales. Elle est attentive aux opportunités d'achat et de vente qui se présentent sur le marché et se donne les moyens d'y répondre dans les meilleurs délais lorsque cela est dans l'intérêt de la Fondation et des investisseurs. Toutefois, la société de gestion n'émet aucune garantie quant à la réalisation de l'objectif de placement.

Le groupe de placement « Suisse romande » investit exclusivement dans des biens immobiliers situés dans les cantons de Vaud, Genève, Fribourg, Berne, Neuchâtel et Valais.

Afin de détenir des immeubles répondant à l'objectif d'offrir des loyers accessibles, le groupe de placement « Suisse romande » privilégiera la construction d'immeubles neufs ou l'acquisition d'immeubles présentant un potentiel de rénovation.

2.2 Placements

Le groupe de placement « Suisse romande » effectue des placements dans les immeubles résidentiels (y compris résidences étudiantes et de personnes âgées) ou à usage mixte.

Les règles suivantes sont en particulier applicables :

Les placements autorisés	Limite de placement (minimum / maximum)
Immeubles résidentiels (y compris résidences étudiantes et de personnes âgées et comprenant jusqu'à 10% de surfaces non résidentielles)	70% / 100%
Immeubles à usage mixte	0% / 30%
Immeubles au centre des localités	60% / 100%

Immeubles dans des communes de plus de 20'000 habitants	0% / 50%
Terrains à bâtir et constructions en chantier	0% / 80%

L'investissement dans un bien immobilier doit représenter au maximum quinze pourcent (15 %) de la fortune du groupe de placement

Les directives de placements complètes applicables au groupe de placement « Suisse romande » sont données en point 6 ci-dessous.

2.3 Risques du groupe de placement

Les principaux risques, auxquels le groupe de placement est exposé, relèvent de la dépendance du marché immobilier à l'évolution de la conjoncture générale, de baisses générales ou régionales de la demande dans le secteur immobilier, d'une liquidité limitée sur le marché immobilier, d'un changement du marché du crédit ou hypothécaire, de modifications des conditions juridiques, et notamment du droit de la location et de la construction, de l'obsolescence de la méthode d'évaluation des biens immobiliers, des risques liés à la construction de bâtiments ainsi que des risques environnementaux, tels que ceux liés aux sites contaminés.

Les risques spécifiques liés au groupe de placement « Suisse romande » sont l'étroitesse du champ d'investissement limité aux cantons de Vaud, Genève, Fribourg, Berne, Neuchâtel et Valais et à certains types de biens immobiliers, ainsi que l'illiquidité des parts qui font l'objet d'un délai de blocage et d'un délai de dénonciation longs.

Les valeurs nettes d'inventaire peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse. Les rendements réalisés par le passé ne constituent pas une garantie pour l'avenir.

2.4 Valeur nette d'inventaire et estimation des biens immobiliers

La fortune nette du groupe de placement est calculée en partant de la valeur des différents actifs augmentée des éventuels intérêts courus, et après soustraction des éventuels engagements et des impôts qui devront probablement être payés lors de la cession des biens-fonds.

Les actifs et les passifs sont évalués conformément aux recommandations comptables Swiss GAAP RPC 26.

Les biens immobiliers sont estimés en fonction de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (Discounted Cash Flow ; DCF), ou estimé par comparaison avec des objets similaires. Les immeubles en construction sont évalués à leur coût de construction additionnés, le cas échéant, du prix d'achat des terrains.

Pour une acquisition d'un immeuble existant ou lors d'un apport en nature de bien(s) immobilier(s), le bien immobilier est estimé selon les principes édictés ci-dessus.

3. Informations sur l'organisation de la Fondation

3.1 Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est l'organe exécutif de la Fondation. Il a en particulier la compétence d'édicter des règlements, de décider de l'acquisition et de la vente d'immeubles par un groupe de placement. Le Conseil de fondation délègue les tâches d'administration et d'exécution à des tiers.

A la date du présent prospectus et jusqu'à une modification ultérieure, sont membres du Conseil de fondation :

Johny Rodrigues	Président
François Dieu	Vice-président
Angela de Wolff	Membre
Vincent Jaques	Membre
Olivier Klunge	Membre

3.2 Comité de placement du groupe « Suisse romande »

Le comité de placement définit et contrôle la politique de placement de son groupe de placement. En particulier, il donne un préavis au Conseil sur toute acquisition et vente d'immeubles. Il ratifie tout projet de construction ou de rénovation important. Il choisit les tiers chargés de la gérance technique des immeubles.

A la date du présent prospectus et jusqu'à une modification ultérieure, sont membres du Comité de placement :

Fabio Corelli	Membre jusqu'au 31 décembre 2024
Jérôme Lancia	Membre à partir du 1 ^{er} janvier 2025
Pierre Languetin	Membre
Jean-Daniel Carrard	Membre jusqu'au 31 décembre 2024
Jean-Marc Demierre	Membre à partir du 1 ^{er} janvier 2025
Jérémy Bisson	Membre

3.3 Société de gestion

La gestion opérationnelle des affaires d'Equitim est déléguée à la société Fundim SA (ci-après, «FUNDIM »). FUNDIM n'est pas autorisée à gérer le patrimoine financier de la Fondation. Elle ne peut en particulier pas décider d'acquérir ou de vendre des immeubles de la Fondation.

A la date du présent prospectus et jusqu'à une modification ultérieure, les organes de FUNDIM sont :

Anthony Collé	Président du conseil d'administration
Daniel Moser	Administrateur-délégué
Yves Claude Aubert	Administrateur
Olivier Klunge	Administrateur
Manuel Leuthold	Administrateur
Tatyana Alvarez Kobler	Directrice développement
Gilles Basse	Directeur financier
Simon Potier	Directeur immobilier

3.4 Expert indépendant des estimations

Un expert indépendant est chargé de l'expertise de l'estimation des immeubles, en particulier, pour les comptes annuels et en cas d'acquisition ou de vente d'un immeuble.

A la date du présent prospectus et jusqu'à une modification ultérieure, l'expert indépendant est la société CBRE Switzerland, avec comme experts chargés des estimations : Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann.

3.5 Organe de révision

L'organe de révision s'assure que les activités du Conseil de fondation, de la société de gestion et des autres instances et tiers mandatés par la Fondation sont conformes à la loi, aux statuts, aux règlements, et aux directives de la Fondation. Il vérifie les comptes annuels de la Fondation.

A la date du présent prospectus et jusqu'à une modification ultérieure, l'organe de révision de la Fondation est PricewaterhouseCoopers SA avec pour réviseur responsable : Jean-Sébastien Lassonde.

4. Droits des investisseurs

4.1 Emission et achat de parts

Les Parts sont émises lors d'appels de capital de la Fondation ou en échange d'apports en nature. Le libre négoce des parts n'est pas autorisé. La cession de Parts entre Investisseurs est autorisée uniquement pour des motifs fondés et sous réserve de l'acceptation par le Conseil de fondation.

De nouvelles parts peuvent être acquises à une date d'émission et dans un délai défini par le Conseil de fondation, à la valeur nette d'inventaire correspondant à cette date augmentée d'une commission d'émission. Le Conseil de fondation veille à la publication sous une forme appropriée des modalités de souscription. En général, de nouveaux droits sont émis au droit de souscription préférentiel complet des investisseurs actuels.

Si la dernière évaluation des immeubles par le ou les experts indépendants date de plus de six mois, une nouvelle évaluation doit être effectuée pour calculer la valeur nette d'inventaire déterminante.

4.2 Reprise et rachat de parts

Le prix de rachat correspond à la valeur d'inventaire nette de la Part à la date du rachat, déduction faite de la commission de rachat.

Le remboursement a lieu en espèces et au plus tard dans les 20 jours qui suivent la date du rachat.

Le Conseil de fondation est autorisé, dans des circonstances exceptionnelles, à différer le rachat des Parts d'un groupe de placement jusqu'à deux ans. Pendant ce délai, tous les droits des Investisseurs demeurent inchangés.

4.3 Prescriptions particulières pour le groupe de placement « Suisse romande »

La valeur d'une Part du groupe de placement Suisse romande est de CHF 100'000. La souscription minimale est de CHF 7'000'000. La souscription se fait sous la forme d'un engagement ferme à acquérir des Parts en une ou plusieurs fois durant une période de cinq ans.

Les Parts doivent être payées dans un délai de dix jours ouvrables à compter de la réception de la requête y afférente et émanant de la Fondation. Le retard dans le versement desdits engagements donne lieu au versement d'un intérêt de un pourcent par mois à la Fondation. Toute prétention additionnelle en réparation du dommage demeure réservée.

Les investisseurs peuvent demander le rachat de leurs parts pour la fin d'un exercice annuel (31.12) moyennant un préavis de douze mois. En cas de demande de remboursement important, soit 10% de la fortune du groupe de placement, le délai peut être prolongé de douze mois au plus.

5. Récapitulatif des informations essentielles

Entité juridique	Fondation de placement
Univers d'investissement du groupe de placement «Suisse romande »	Immeubles résidentiels ou à usage mixte, exclusivement dans les projets de construction au sens de l'article 27, alinéa 3, OFP. En principe, le groupe de placement conserve les immeubles achevés comme objet de rendement.
Investisseurs	Institutions de prévoyance suisses ou aux autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse et qui servent à la prévoyance professionnelle
Catégorie de placement	Immobilier (art. 53 al. 1 lit. c OPP 2). Les parts sont considérées comme des placements collectifs (art. 56 OPP2)
TOTAL des parts souscrites au groupe de placement « Suisse romande »	1'790.00 parts
TOTAL des parts en circulation au 12.12.2024 du groupe de placement « Suisse romande »	1'437.20 parts
Rendement de placement moyen attendu en % estimé entre 2025 et 2030	3% à 4%
Levier / dette hypothécaire	Au maximum un tiers de la valeur vénale des immeubles
Calcul de la VNI	Annuelle (auditée) et semestrielle (non auditée)
Newsletter	Semestrielle
Souscription minimale	CHF 7 millions en engagement en capital ferme
Appel de fonds	10 jours ouvrables à compter de la réception de la demande de levée de fonds
Remboursement	Préavis de 12 mois pour la fin d'un exercice annuel. En cas de demande de remboursement de plus 10% de la fortune du groupe de placement, le délai peut être étendu jusqu'à 24 mois au total.
Nom de la société de gestion	Fundim SA
Honoraires de gestion	0.30% de la fortune brute
Rémunération des membres du Conseil de Fondation	CHF 10'000.- annuel par membre CHF 18'000.- annuel pour la présidence, CHF 15'000.- annuel pour le membre en charge de la surveillance de la compliance et la gestion des risques hors éventuelles activités particulières rémunérées selon mandat écrit au cas par cas.
Rémunération des membres du Comité de placement	Aucune.

Honoraires de pilotage des constructions	<p>8.0% dégressif linéairement jusqu'à 2.8% pour les objets dont le total des travaux est compris entre CHF 100'000.- et 4 millions ;</p> <p>2,8% pour un total de travaux compris entre 4 millions jusqu'à 10 millions ;</p> <p>2,8% dégressif linéairement jusqu'à 1.5% pour des projets dont le total de travaux est supérieur à 10 millions et 50 millions ;</p> <p>1,5% pour des projets dont le total de travaux dépasse 50 millions.</p>
Honoraires sur la gestion des immeubles	Au maximum 4.5% de l'état locatif annuel brut
Commissions prélevées pour le développement de projets	50% calculé sur l'état locatif de référence (loyers projetés rente de superficie déduite)
Commission d'achat d'immeuble	50% calculé sur l'état locatif brut ou état locatif brut rente de superficie déduite si immeuble sur DDP
Commission de vente d'immeuble	3% au maximum du prix de transaction pour les immeubles 5% au maximum du prix de transaction pour la vente de logements résidentiels sous la forme de lots PPE (<i>la commission est calculée sur le prix de la transaction auquel s'ajoute le montant annuel de la rente de superficie capitalisée à 5% en cas de vente sur un droit distinct et permanent</i>)
Commission sur souscription de parts	1% sur la Valeur Nette d'Inventaire des parts souscrites, réparti à hauteur de 1/5 en faveur du capital de dotation de la Fondation et 4/5 en faveur de la société de gestion.
Commission sur le rachat de parts	2% sur la Valeur Nette d'Inventaire des parts dénoncées au rachat.
Monnaie	Franc suisse
Exercice comptable	1 ^{er} janvier – 31 décembre
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP

6. Directives de placement

I. DIRECTIVES GENERALES

7. Champ d'application

- 7.1 Les directives générales sont valables pour autant que les directives spécifiques aux différents groupes de placement ne contiennent pas d'autres règles.

7.2 Il est possible de déroger aux directives de placement de manière ponctuelle et provisoire, lorsqu'une dérogation est requise de toute urgence dans l'intérêt des investisseurs et que le Conseil l'approuve. Les dérogations sont indiquées et motivées dans l'annexe aux comptes annuels.

8. Gestion de fortune

8.1 Les groupes de placement sont gérés conformément aux critères de sécurité, de rendement et de liquidité, en lien avec leur politique de placement. Les investissements sont sélectionnés avec soin et sont diversifiés de manière appropriée. Chaque investissement est examiné en fonction de son intérêt en termes de rendement, de risque et de sa conformité avec la politique de placement.

8.2 En principe, les investissements peuvent prendre la forme de placements directs ou de placements collectifs diversifiés de façon appropriée, conformément à l'art. 56, al. 2, OPP2, s'ils sont soumis à un devoir suffisamment étendu d'information et de renseignement. Ne sont pas autorisés les placements collectifs qui obligent l'investisseur à effectuer des versements supplémentaires ou à donner des garanties. Le placement dans les placements collectifs ne peut pas porter atteinte au respect des directives de placement et de la responsabilité des organes de la Fondation.

8.3 Pour les groupes de placement investis dans l'immobilier en Suisse, les placements sont répartis de manière appropriée selon les régions et les emplacements. De manière générale, sont privilégiées les régions bénéficiant d'une croissance démographique soutenue et de situations attrayantes. Lesdits groupes suivent une stratégie de détention des biens immobiliers à long terme axée sur une augmentation durable de la valeur du portefeuille. Lors de la construction et de la rénovation d'immeubles lesdits groupes apporteront une attention aux principes de la construction durable et respectueuse de l'environnement. 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.

9. Gestion des liquidités

9.1 La monnaie de référence est le franc suisse. Une diversification monétaire est autorisée uniquement lors d'investissements sous la forme de placements collectifs.

9.2 La Gestion des liquidités doit tenir compte des échéances des crédits de manière à ce que le paiement de la dette et des frais soit assuré. Il est possible, faute d'opportunités appropriées, de garder temporairement de la liquidité supplémentaire. Sont considérés comme des liquidités les avoirs en banque à vue et à terme d'une durée de douze mois au plus.

9.3 Les fonds nécessaires à la consolidation d'un crédit de construction peuvent être placés dans des emprunts obligataires à taux fixe de bonne qualité pour une durée de vingt-quatre mois au plus.

10. Gestion des risques

10.1 Afin de garantir une répartition des risques adéquate, les critères d'investissement de chaque groupe de placement doivent être appliqués lors de la sélection des placements. Les proportions qui y sont mentionnées se rapportent à la fortune totale et doivent être respectées en tout temps, sous réserve de périodes transitoires expressément prévues. Si ces limites sont franchies en raison des fluctuations des marchés ou des modifications du nombre de parts (souscription/rachat), les placements doivent être ramenés dans les limites autorisées et ce dans un délai raisonnable tout en respectant l'intérêt des investisseurs.

11. Conflits d'intérêts

- 11.1 Les actes juridiques passés par la Fondation se conforment aux conditions usuelles du marché. Les actes juridiques que la Fondation passe avec des membres du Conseil ou avec des personnes physiques ou morales chargées de gérer la Fondation ou d'en administrer la fortune, ainsi que ceux qu'elle passe avec des personnes physiques ou morales proches des personnes précitées sont annoncés à l'organe de révision dans le cadre du contrôle des comptes annuels. L'organe de révision vérifie si les actes juridiques qui lui sont annoncés garantissent les intérêts de la Fondation. Le prix de transaction sera confirmé par deux expertises indépendantes.
- 11.2 La Fondation fait figurer dans son rapport annuel le nom et la fonction des experts, des conseillers en placement et des gestionnaires en placement auxquels elle a fait appel.
- 11.3 Un appel d'offres a lieu lorsque des actes juridiques importants sont passés avec des personnes proches. L'adjudication doit être faite en toute transparence. Sont en particulier considérés comme des personnes proches les conjoints, les partenaires enregistrés, les partenaires, les parents jusqu'au deuxième degré et, pour les personnes morales, les ayants droit économiques.
- 11.4 Les personnes physiques ou morales chargées de la gestion ou de la gestion de la fortune déclarent chaque année au Conseil leurs liens d'intérêt. En font partie notamment les relations d'ayants droit économiques avec des entreprises faisant affaire avec la Fondation.
- 11.5 Les membres du Conseil déclarent leurs liens d'intérêt à l'organe de révision.
- 11.6 Les personnes physiques ou morales chargées de la gestion ou de l'administration de la Fondation ou de la gestion de sa fortune attestent chaque année par écrit au conseil qu'elles ont remis conformément à l'article 48k OPP2 tous les avantages financiers qu'elles ont reçus.

II. DIRECTIVES PARTICULIERES

I. A GROUPE DE PLACEMENT « SUISSE ROMANDE »

12. Stratégie d'investissement :

- 12.1 Le groupe de placement vise l'investissement et la création de logements répondant aux besoins prépondérants de la population, tout en offrant un rendement stable aux investisseurs. Son intention est de répondre à la pénurie de logements en offrant des loyers inférieurs aux prix des logements en marché libre, particulièrement en partenariat avec les pouvoirs publics.
- 12.2 Le groupe de placement poursuit une stratégie d'investissement exclusivement dans les projets de construction au sens de l'article 27, alinéa 3, de l'Ordonnance sur les fondations de placement. En principe, le groupe de placement conserve les immeubles achevés comme objet de rendement.
- 12.3 Les immeubles du portefeuille se caractérisent par une construction durable et respectueuse de l'environnement.
- 12.4 La stratégie d'investissement du groupe de placement est conduite par une vision d'investissement durable avec une rentabilité sur le long terme.

13. Univers de placement :

- 13.1 Les placements autorisés sont les investissements dans les immeubles résidentiels (y compris résidences étudiantes et de personnes âgées) ou à usage mixte.

- 13.2 Le groupe de placement investit exclusivement dans des biens immobiliers situés dans les cantons de Vaud, Genève, Fribourg, Berne, Neuchâtel et Valais.
- 13.3 Afin de détenir des immeubles répondant à l'objectif d'offrir des loyers accessibles, le groupe de placement investit dans des terrains nécessitant un projet de construction, dans des immeubles en cours de construction, ainsi que dans des immeubles construits nécessitant des rénovations ou présentant un potentiel d'optimisation du bâti-locatif (par exemple, requalification, surélévation, densification).
- 13.4 Les critères d'adjudication pour la construction des immeubles sont définis de telle manière que l'offre qui y répond le mieux est l'offre la plus avantageuse, c'est-à-dire l'offre qui présente le meilleur rapport prix / prestation, conformément à la directive de planification de la construction.

14. Critères de placement :

- 14.1 Les placements dans les projets de construction au sens de l'article 13.3 ci-dessus doivent respecter les limites suivantes :
- | | | |
|--------|---|--------------|
| 14.1.1 | immeubles résidentiels (y compris résidences étudiantes et de personnes âgées et 10 % de surfaces non résidentielles) | 70 % - 100% |
| 14.1.2 | immeubles à usage mixte | 0 % - 30 % |
| 14.1.3 | immeubles au centre des localités | 60 % - 100 % |
| 14.1.4 | immeubles dans communes de plus de 20'000 habitants | 0 % - 50 % |
| 14.1.5 | terrains à bâtir et constructions en chantier | 0 % - 80 % |
- 14.2 Les biens immobiliers du groupe de placement doivent être situés dans les cantons de Vaud, Genève, Fribourg, Berne, Neuchâtel et Valais.
- 14.3 Ces investissements peuvent prendre, sans restriction, la forme d'acquisition :
- 14.3.1 de parcelles,
- 14.3.2 de droits de superficie (droit distinct permanent),
- 14.3.3 de droits de copropriété, jusqu'à 30 % de la fortune du groupe de placement, à moins que la Fondation ne s'assure la majorité des parts et des voix dans la copropriété,
- 14.3.4 de propriétés par étage,
- 14.3.5 de parts de sociétés immobilières non cotées investissant exclusivement dans des projets de construction au sens de l'article 13.3 ci-dessus, pour autant que la Fondation détiennent l'ensemble des droits de votes,
- 14.3.6 ainsi que la signature de contrats de mise à disposition et de réservation de biens immobiliers.
- 14.4 L'acquisition de terrains non bâtis est autorisée à condition que les travaux puissent démarrer dans un délai raisonnable, soit vingt-quatre mois au maximum.

15. Restriction aux placements

- 15.1 Les investissements dans des biens immobiliers uniquement destinés à un usage non résidentiel (y compris hôtels, installations de loisirs ou de restauration) ne sont pas autorisés.
- 15.2 Les investissements dans des immeubles à un seul logement (villas) ne sont pas autorisés.

- 15.3 L'investissement dans des placements collectifs n'est pas autorisé.
- 15.4 L'investissement dans un bien immobilier doit représenter au maximum quinze pourcent (15 %) de la fortune du groupe de placement .
- 15.5 Les règles des articles 14.1 et 15.4 doivent être réalisées dans un délai de cinq ans au maximum dès la première levée de fonds. Durant cette période, pour tenir compte de la nécessité de constituer le portefeuille et de la durée de construction des immeubles, la composition du portefeuille d'investissements peut déroger à ces règles. Elle doit cependant progressivement tendre vers une conformité aux dites règles.

16. Principes d'endettement sur les immeubles :

- 16.1 Le recours à des fonds étrangers (endettement) sera modéré et ne pourra dépasser un tiers de la valeur de l'ensemble des biens immobiliers, telle que retenue par les experts. Afin de préserver la liquidité, en particulier lors de demandes de remboursement conséquentes des investisseurs, le taux auquel l'ensemble des biens immobiliers peut être grevés peut être relevés temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale pour autant que cela soit dans l'intérêt des investisseurs.
- 16.2 Dans la limite prévue à l'article 16.1 ci-dessus, les immeubles pourront être grevé jusqu'à 80% (quatre-vingt pourcent) de leur valeur d'évaluation ou, dans le cadre de la construction d'un immeuble en construction jusqu'à cent pourcent (100 %) de la valeur de construction (non comprise la valeur du terrain qui ne peut alors pas être endetté) en crédit hypothécaire ou de construction.

17. Politique de dividende et de réinvestissement

- 17.1 Les revenus nets et gains en capitaux réalisés seront :
- 17.1.1 provisionnés et réinvestis pour l'entretien et la rénovation des biens dans l'intérêt du maintien de la valeur de la fortune du groupe de placement
 - 17.1.2 distribués aux investisseurs en considération du niveau de liquidité et des opportunités d'investissements avec l'objectif de distributions régulières.
 - 17.1.3 réinvestis dans de nouveaux investissements dans l'intérêt de l'augmentation de la fortune du groupe de placement.
- 17.2 Le Conseil de fondation, sur préavis du Comité de placement, décide lors de chaque exercice comptable du montant de la distribution par part. Sur proposition du Comité de placement, il peut également procéder à des versements exceptionnels.

Adopté par le conseil de fondation du 12 décembre 2024.

Johny Rodrigues
Président

François Dieu
Vice-président