

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland
[Fondation de placement de fonds immobiliers à l'étranger]
Règlement

Sur la base de l'article 11 des statuts de l'AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (ci-après dénommé «fondation»), les fondateurs édictent le présent règlement.

Article 1 Investisseurs

¹Seules les caisses de pensions telles que définies dans les statuts peuvent devenir investisseur. Le conseil de fondation contrôle si les conditions d'admission sont remplies. Il peut refuser l'admission sans indiquer de raisons. Pour être admis, les investisseurs signent une déclaration correspondante dans laquelle ils confirment avoir pris connaissance des statuts, du règlement, des directives de placement et du prospectus d'émission et ils acquièrent au moins un droit après avoir payé le prix d'émission.

²Par l'acquisition au minimum d'un droit, l'investisseur reconnaît les statuts, le règlement et les directives de placement de la fondation comme étant obligatoires.

³En rendant tous ses droits, la caisse de pension perd son statut d'investisseur.

Article 2 Capital investi

¹Le capital investi se compose de droits d'investisseurs identiques, sans valeur nominale et qui ne peuvent pas être retirés. Ces droits ne sont pas des valeurs mobilières; ils sont saisis dans la compatibilité.

²Les biens immeubles appartenant au capital investi peuvent être déposés en nantissement. L'assujettissement maximal dépend des méthodes de l'autorité de surveillance.

Article 3 Contenu et valeur d'un droit

¹Le contenu d'un droit consiste en le droit de l'investisseur à participer à l'assemblée d'investisseurs et à la délibération de celle-ci. Il consiste également en un droit à l'information ainsi qu'à une quote-part correspondante du capital investi et des revenus annuels.

²Lors de la première émission de valeurs, le conseil de fondation détermine le prix du droit.

³Après la première émission, la valeur d'inventaire d'un droit est évaluée d'après le capital net à la date fixée, divisée par le nombre de droits existants.

⁴Le capital net se compose du capital entier déduction faite de toutes les obligations et des impôts et coûts de liquidation estimés.

⁵La valeur d'inventaire d'un droit est évaluée à la fin de l'exercice ainsi qu'au minimum chaque jour où des parts ont été émises ou reprises.

⁶L'évaluation de placements directs et de sociétés intermédiaires de biens immobiliers spécifiques aux groupes de placement s'effectue d'après une méthode d'estimation adaptée au produit et selon les directives IAS 40. Cependant, en premier lieu s'impose la méthode comparative si des produits ou paramètres similaires dans l'environnement proche sont connus. Si cette méthode ne mène pas au but, la méthode de valorisation DCF (Discounted Cash Flow) sera appliquée. Lors de toute estimation de biens immobiliers, l'estimation est à effectuer par deux experts en estimation immobilière en collaboration avec des experts sur place qui connaissent parfaitement le marché.

⁷L'évaluation de placements directs non cotés s'effectue sur la base de la valeur d'inventaire nette publiée dernièrement par l'administrateur concerné, déduction faite des commissions dues.

⁸Des placements cotés sont évalués d'après les valeurs cotées en bourse.

⁹En cas de valeurs ou bien de cours qui ne sont plus représentatifs du fait de circonstances exceptionnelles, il sera fait référence à la juste valeur marchande („Fair Market Value“).

¹⁰Les méthodes d'évaluation sont publiées dans l'annexe des comptes annuels.

Article 4 Emission de droits

¹Le conseil de fondation décide de l'émission de droits (émissions).

²Lors de l'émission de nouveaux droits les investisseurs ont droit à un droit préférentiel de souscription en rapport avec leur participation actuelle. Si un membre ne souscrit pas à une émission ou ne participe pas dans la part prévue, ces droits renoncés peuvent être offerts aux autres investisseurs selon leur participation.

³En vue de l'admission de nouveaux investisseurs ou dans le cadre d'apports en nature de la part d'investisseurs présents, le conseil de fondation est autorisé à décider des émissions en excluant le droit préférentiel de souscription des investisseurs présents.

⁴Le prix d'émission par droit correspond à la valeur d'inventaire par droit, en sus d'une commission d'émission. Le conseil de fondation est autorisé à réclamer le prix d'émission de manière échelonnée.

⁵La contrevaletur du prix d'émission est à régler, en principe, au comptant. En accord avec le conseil de fondation, elle peut être réglée sous forme de valeurs immobilières comme apport en nature si celui-ci est entièrement conforme au règlement de la fondation et aux directives de placement et en cela ne porte pas atteinte aux intérêts des investisseurs. Il est attaché une importance particulière à la conformité au règlement de toute évaluation ou estimation.

⁶L'acquisition de droits s'effectue exclusivement lors d'une émission de nouveaux droits par la fondation ou par une offre directe de droits que la fondation a reçue des investisseurs. Un commerce libre de droits n'est pas admis.

Article 5 Reprise de droits

¹Après un délai de détention de cinq ans pour chaque droit les investisseurs peuvent demander la reprise de tous leurs droits ou d'une partie en fin d'une année civile en respectant le préavis de résiliation de 12 mois. Le conseil de fondation peut permettre la reprise de droits sans respect du délai de détention, du délai de résiliation ou de la date de reprise dans la mesure où un investisseur est forcé de vendre ses droits pour des raisons impératives.

²Le conseil de fondation peut reporter la reprise de droits en cas de circonstances exceptionnelles pendant une durée maximum de 12 mois. Le prix de reprise correspond au prix de reprise valable à la fin de la prolongation de délai. Pendant la prorogation de délai tous les droits d'investisseurs restent en vigueur.

³Le conseil de fondation peut reporter la reprise en accord avec l'assemblée d'investisseurs pour une durée de 12 mois supplémentaires.

⁴Le prix de reprise par droit correspond à la valeur d'inventaire par droit, déduction faite d'une commission de reprise.

⁵Sur requête d'un investisseur le conseil de fondation peut offrir les droits de celui-ci aux autres investisseurs. La fixation du prix s'effectue par un accord entre l'acquéreur et le vendeur de droits. La transaction nécessite une convention écrite entre les deux investisseurs et l'accord du conseil de fondation. La convention stipule le délai de détention restant des droits conférés. Le conseil de fondation peut revendiquer une commission de transaction. Par ailleurs, un commerce libre de droits n'est pas admis.

Article 6 Commissions

¹Les commissions d'émission et de reprise sont fixées par le conseil de fondation et couvrent les frais de transaction qui sont liés à l'émission et la reprise de droits.

²Le conseil de fondation peut fixer librement une modification des taux de commission et il est obligé d'en informer les investisseurs dans un délai de 30 jours.

Article 7 Droits d'information et de renseignement des investisseurs

¹Les investisseurs ont le droit aux informations suivantes:

1. Valeur d'inventaire nette des droits, calculée annuellement
2. Rapport annuel vérifié qui doit refléter une image réelle, fidèle et sincère de la situation financière, du capital et des revenus.
3. Modification des statuts, du règlement et des directives de placement
4. Description des produits
5. Rapport semestriel

²Les investisseurs ont le droit de demander à tout moment des renseignements au conseil de fondation sur la gestion et la comptabilité. La fondation est notamment également tenue d'informer les investisseurs, sur demande, des achats, des ventes et d'autres transactions réalisées. Ils ont également le droit de recevoir des renseignements sur les instruments de placement commun. Sont exclus tous renseignements concernant d'autres investisseurs, exception faite des apports en nature.

Article 8 Assemblée d'investisseurs

¹L'assemblée d'investisseurs ordinaire se réunit sur convocation écrite du président du conseil de fondation au plus tard six mois après clôture de l'exercice comptable. La convocation doit être effectuée au plus tard 20 jours avant la date de l'assemblée.

²Le quorum de l'assemblée convoquée conformément au règlement est atteint indépendamment du nombre de voix représentées.

³Le conseil de fondation dresse une liste des investisseurs et de leurs droits. Toute personne inscrite sur cette liste d'investisseurs au moment de l'envoi de la convocation à l'assemblée d'investisseurs a le droit d'y participer.

⁴Des demandes déposées après l'arrêté de la convocation ou juste au moment de l'assemblée sont admises à la discussion sur décision de l'assemblée. La délibération n'est pourtant possible que lors de la prochaine assemblée.

⁵Le président du conseil de fondation préside l'assemblée d'investisseurs. En cas d'absence de celui-ci, l'assemblée d'investisseurs élit un président pour cette session.

⁵Le droit de vote des investisseurs est fonction de leur quote-part dans le capital investi le jour de l'assemblée d'investisseurs.

⁷La désignation du secrétaire de séance ainsi que des recenseurs de vote s'effectue par l'assemblée d'investisseurs sur proposition du président.

⁸Des bulletins de vote vides ou nuls ne sont pas pris en compte.

⁹En cas de partage, le président prend la décision. En cas de choix multiples, il est procédé à un tirage au sort.

Article 9 Conseil de fondation

¹Le conseil de fondation se réunit en cas de nécessité, malgré tout au minimum deux fois par an. Tous les membres du conseil de fondation sont convoqués aux séances par le président ou son adjoint. Chaque membre du conseil de fondation peut demander la convocation d'une séance.

²Un procès-verbal est à rédiger lors de chaque séance du conseil de fondation.

³Des décisions prises par circulaire sont recevables sauf si un membre demande une délibération en séance. Des décisions par circulaire nécessitent l'accord de la majorité des membres du conseil de fondation.

⁴Le conseil de fondation dirige la fondation, exerce la surveillance sur toute la gestion et donne les instructions nécessaires. Les tâches suivantes *qui ne peuvent pas être déléguées* incombent en particulier au conseil de fondation:

1. Détermination de la politique de l'institution et arrêté des directives correspondantes dans le cadre des statuts et du règlement
2. Fixation de la stratégie de placement et arrêté des directives de placement
3. Fixation d'une organisation appropriée de direction et de contrôle et arrêté des directives de management
4. Élection de la direction
5. Élection du comité d'investissement, y compris son expert en la matière
6. Élection du Real Estate Investment Management / REIM
7. Élaboration d'un profil de qualification pour les instances s'occupant du placement, y compris REIM
8. Détermination de l'administration commerciale et technique des biens immobiliers sur demande du comité d'investissement ou du REIM
9. Désignation de l'expert en estimation immobilière et fixation des méthodes d'estimation à suivre
10. Approbation des contrats avec la direction, les commissaires aux comptes, les banques dépositaires, les experts en estimation et le REIM
11. Décision sur les comptes annuels et le rapport annuel à l'attention de l'assemblée d'investisseurs
12. Demande d'expertises
13. Passation de contrats sur l'achat et la vente de terrains bâtis et non bâtis
14. Passation de contrats sur la planification, la direction des travaux et la représentation fiduciaire des propriétaires
15. Passation de contrats avec des managers de fonds
16. Décision sur tout projet de renouvellement et de réorganisation de tout le stock immobilier
17. Décision sur des projets de renouvellement et autorisation de mesures de réorganisation en dehors du budget régulier
18. Autorisation de règlement de comptes de construction
19. Décision sur l'inscription à l'actif/amortissement d'investissement de renouvellement et d'ajustement de loyers en résultant
20. Contrôle et autorisation de contrats de service
21. Contrôle et autorisation de constitution de capital par des prêts extérieurs
22. Contrôle périodique de la valeur de vente des biens immobiliers

Article 10 Comité d'investissement

¹Le comité d'investissement se compose au minimum de trois membres qui sont élus chacun pour une durée d'une année. Ils peuvent être réélus. Lors de la composition du comité d'investissement, le conseil de fondation veille à la formation et l'expérience nécessaire de ses membres ainsi qu'à une bonne réputation. Dans le comité d'investissement, au moins un expert confirmé en placement de fonds immobiliers à l'étranger est représenté, lequel prend part à toutes décisions de placement.

²Le conseil de fondation élit les membres et le président du comité d'investissement et réglemente leur rémunération.

³Le comité d'investissement est responsable du placement du capital et de la surveillance des opérations d'investissement opérationnelle dans le cadre fixé par le conseil de fondation. Il met en pratique la stratégie de placement fixée par le conseil de fondation selon les directives de placement de la fondation.

⁴Le comité d'investissement fait appel à un Real Estate Investment Management (REIM) externe pour la préparation des stratégies de placement concernant le placement de fonds immobiliers à l'étranger, pour la prise en charge de la direction opérationnelle et technique pendant le processus de placement ainsi que pour la fonction de contact vis-à-vis des investisseurs et des prestataires de produits de placement à l'étranger. Le REIM est soumis à la surveillance du comité d'investissement et fait régulièrement un rapport sur ses activités aussi bien au comité d'investissement qu'au conseil de fondation.

⁵Les missions et compétences du REIM sont stipulées de façon détaillée dans un contrat écrit.

Article 11 Direction

Le conseil de fondation peut charger un tiers de la direction des affaires de la fondation.

⁵Les missions et compétences de la direction externe sont stipulées de façon détaillée dans un contrat écrit.

Article 12 Experts en estimation immobilière

¹Le conseil de fondation désigne au moins deux experts en estimation immobilière indépendants. Ceux-ci disposent d'une bonne réputation et du fait de leur qualification et de leurs expériences sont à même d'estimer des biens immobiliers selon des principes reconnus.

²Pour tenir compte du contexte local à l'étranger les experts en estimation immobilière doivent faire appel à des confrères experts locaux qui les conseillent dans leur mission.

³La durée de mandat de chaque expert est d'une année. Il peut être réélu.

Article 13 Exercice comptable

L'exercice comptable correspond à l'année civile.

Article 14 Entrée en vigueur

Ce règlement entre immédiatement en vigueur avec la création de la fondation et il est à approuver par l'assemblée d'investisseurs.

Zurich, le 19 août 2004

Le président de la session de l'assemblée d'investisseurs

Andreas Markwalder

Le secrétaire de séance

David Doering