

utilita

STATUTS

(Traduction de l'original allemand, lequel fait foi.)

Art. 1 – Nom	3
Art. 2 – Siège.....	3
Art. 3 – But.....	3
Art. 4 – Surveillance	3
Art. 5 – Investisseurs	3
Art. 7 – Organes	4
Art. 8 – Assemblée des investisseurs.....	4
Art. 9 – Conseil de fondation	5
Art. 10 – Délégations et règlements	6
Art. 11 – Organe de révision.....	6
Art. 12 – Experts en estimation	6
Art. 13 – Règlement de la Fondation.....	6
Art. 14 – Révision des statuts.....	7
Art. 15 – Dissolution de la Fondation (selon les art. 42 ss OFP)	7
Art. 16 – Entrée en vigueur.....	7

Art. 1 – Nom

Sous les raisons sociales

UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien
UTILITA Investment foundation for social purpose real estate
UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique
UTILITA Fondazione d'investimento per immobili d'utilità pubblica,

en abrégé «UTILITA», est créée une fondation au sens des articles 80 ss du Code civil suisse (CC) et des art. 53g ss de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) (ci-après: «la Fondation»).

La Fondation est créée pour une durée illimitée.

Art. 2 – Siège

La Fondation a son siège à Berne.

Art. 3 – But

La Fondation a pour but d'investir collectivement les capitaux qui lui sont confiés par les investisseurs dans des immeubles d'utilité publique, cela dans le respect des directives de placement.

Pour atteindre son but, la Fondation se conforme dans toute la mesure du possible aux exigences imposées aux organisations d'utilité publique au sens de l'ordonnance sur le logement (OLOG) du 26 novembre 2003, notamment de son art. 37, et aux principes de la «Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse».

Les dispositions régissant les fondations de placement, notamment les art. 53g ss LPP et l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), ont la primauté en toute circonstance.

Art. 4 – Surveillance

La Fondation est placée sous le contrôle de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Art. 5 – Investisseurs

Les investisseurs de la Fondation peuvent être:

- a. des institutions de prévoyance professionnelle ainsi que d'autres institutions au bénéfice d'une exonération fiscale ayant leur siège en Suisse et poursuivant un but de prévoyance professionnelle, ainsi que
- b. des personnes morales gérant des placements collectifs d'institutions selon la lit. a. ci-dessus dont l'activité est soumise au contrôle de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent des fonds auprès de la Fondation exclusivement pour le compte de ces institutions.

Art. 6 – Fortune de la Fondation

- I. La fortune de la Fondation se compose de la fortune de base à laquelle s'ajoute la fortune de placement dans un ou plusieurs groupes de placement.
- II. La fortune de base est constituée du capital de dotation plus d'autres apports, y compris les produits tirés de cette fortune.

- III. La Fondation peut utiliser sa fortune de base en tant que capital d'exploitation à des fins de placement ainsi que pour le règlement des frais de liquidation. A l'issue de la phase de développement, mais au plus tard trois ans après la création de la Fondation, l'utilisation en tant que capital d'exploitation n'est autorisée qu'à la condition que le montant de la fortune de base ne tombe pas en dessous du niveau du capital de dotation exigé lors de la création de la Fondation.
- IV. Au jour de la création de la Fondation, la fortune de base s'élève à CHF 100'000.-
- V. Les dispositions de la section 9 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) constituent le cadre obligatoire dans lequel s'inscrit l'utilisation de la fortune de base.
- VI. La fortune de placement est constituée des avoirs apportés par les investisseurs à des fins de placement collectif auxquels s'ajoutent les produits nets cumulés générés par ledit placement. La fortune de placement peut former un seul et unique groupe de placement ou être subdivisée en plusieurs groupes de placement. Les groupes de placement sont gérés de manière indépendante du point de vue comptable et sont économiquement autonomes. Chaque groupe de placement répond de ses propres engagements.
- VII. Les dispositions régissant les fondations de placement, en particulier les art. 53g ss LPP, l'OFP et le règlement de la Fondation définissent les droits sur la fortune de placement. Les dispositions de l'ordonnance sur les fondations de placement sont applicables au placement de la fortune des groupes de placement. Les directives de placement constituent le cadre contraignant applicable au placement de la fortune.

Art. 7 – Organes

Les organes de la Fondation sont:

- a. l'Assemblée des investisseurs (organe suprême)
- b. le Conseil de fondation (organe exécutif)
- c. l'Organe de révision

Art. 8 – Assemblée des investisseurs

- I. L'Assemblée des investisseurs est composée des représentants des investisseurs. Ces derniers sont autorisés à s'y faire représenter par la Fondation elle-même, par un autre investisseur ou par un représentant indépendant jouissant du droit de vote désigné par la Fondation au travers de l'octroi d'une procuration.
- II. Les investisseurs qui n'ont pas encore acquis de droits, mais avec lesquels des contrats portant sur des promesses fermes d'apports de capitaux ont été conclus, sont autorisés à participer également à l'Assemblée des investisseurs, toutefois sans droit de vote.
- III. L'Assemblée ordinaire des investisseurs est convoquée annuellement par écrit par le président du Conseil de fondation dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice annuel. L'Assemblée des investisseurs peut, si nécessaire, être convoquée par l'Organe de révision.
- IV. Des Assemblées extraordinaires des investisseurs sont convoquées au gré des besoins. Sous réserve de l'indication de motifs, la tenue d'une Assemblée extraordinaire des investisseurs peut être exigée soit par des investisseurs représentant ensemble 10% au moins des parts d'un groupe de placement, soit par le Conseil de fondation, soit encore par l'Organe de révision. La demande de convocation et d'établissement d'un ordre du jour est adressée par écrit avec mention de l'objet à débattre et des propositions y relatives. A réception de la demande de convocation, le président du Conseil de fondation doit convoquer celle-ci dans un délai raisonnable.
- V. L'Assemblée des investisseurs a les tâches et compétences inaliénables suivantes:
 - a. Décision sur les demandes de modification des Statuts à soumettre à l'Autorité de surveillance et approbation de modifications apportées au règlement de la Fondation
 - b. Election des membres du Conseil de fondation sous réserve du droit de désignation réservé à la Fondatrice selon l'art. 9 chiffre III.
 - c. Désignation de l'Organe de révision
 - d. Prise de connaissance du rapport annuel
 - e. Prise de connaissance du rapport de l'Organe de révision

- f. Approbation des comptes annuels
 - g. Décharge au Conseil de fondation
 - h. Acceptation de filiales dans la fortune de base
 - i. Décision sur les demandes de dissolution ou de fusion de la Fondation à adresser à l'Autorité de surveillance
- VI. a. Le droit de vote attribué à l'investisseur est fixé en fonction de sa quote-part de la fortune des groupes de placement.
- b. Chaque investisseur représenté à l'Assemblée des investisseurs peut demander un vote séparé pour chacun des groupes de placement dans lesquels il a investi. Dans ce cas, le droit de vote dépend de la part à la fortune des groupes de placement concernés.
- c. L'Assemblée des investisseurs prend ses décisions à la majorité absolue des voix représentées. Les abstentions et les bulletins blancs ne sont pas décomptés. L'art. 14 demeure réservé.

Art. 9 – Conseil de fondation

- I. Le Conseil de fondation est composé d'au moins trois membres spécialistes du domaine d'activité de la Fondation.
- II. Le Fondateur a le droit de proposer à l'élection une minorité des membres du Conseil de fondation.
- a) Le Fondateur, son successeur et les personnes ayant un lien économique avec elle ne peuvent être représentés au sein du Conseil de fondation que par un tiers de ses membres au maximum.
 - b) Les personnes chargées de l'administration et de la gestion de la fortune de la Fondation ne peuvent pas être élues au Conseil de fondation. Si ce dernier confie la conduite des affaires à des tiers, ceux-ci ne sont pas autorisés à être représentés en son sein.
 - c) Les membres du Conseil de fondation ne reçoivent aucune directive de la part du fondateur ou de son successeur dans l'exercice de leurs activités. Ils ne sont pas autorisés à voter sur des objets qui les concernent personnellement.
- III. a) La durée de mandat des membres élus par l'Assemblée des investisseurs est d'un an. Ils sont rééligibles. Ils peuvent en tout temps se retirer et être remplacés par un autre membre de ladite assemblée.
- b) En cas de départ anticipé d'un membre du Conseil de fondation, le droit est reconnu à la Fondatrice ou à son successeur de lui nommer un remplaçant. Le mandat de ce membre du Conseil de fondation dure jusqu'à la tenue de la prochaine séance de l'Assemblée des investisseurs.
- IV. Le Conseil de fondation s'organise lui-même. Le droit d'élire la présidente ou le président de l'Assemblée des investisseurs est confié au Conseil de fondation.
- V. Le Conseil de fondation assume toutes les tâches et compétences qui ne sont pas attribuées par la loi et les statuts à l'Assemblée des investisseurs. Sa tâche première est de garantir une organisation adéquate de l'exploitation. Il dirige la Fondation conformément à la loi et aux ordonnances, aux dispositions statutaires et réglementaires ainsi qu'aux directives de l'Autorité de surveillance.
- VI. Le Conseil de fondation a les tâches et compétences inaliénables suivantes:
- a. Haute direction et surveillance
 - b. Définition de la marche des affaires
 - c. Décision concernant la constitution, la fusion ou la dissolution de groupes de placement
 - d. Définition de l'organisation
 - e. Nomination d'experts en estimation
 - f. Attribution des pouvoirs de signature
 - g. Placement de la fortune de la Fondation
 - h. Décision sur la distribution ou la thésaurisation des revenus des groupes de placement
 - i. Fixation des délais de résiliation en cas de rachat de droits au sein de groupes de placement
 - j. Définition des mesures visant la prévention de conflits d'intérêt et des conditions dans lesquelles des actes juridiques peuvent être passés avec des personnes proches ainsi qu'approbation du règlement régissant la prévention des conflits d'intérêt et les actes juridiques passés avec des personnes proches.

- k. Choix de la banque dépositaire
- l. Définition des directives de placement
- m. Définition du prélèvement des commissions et coûts
- n. Définition des règles en matière d'évaluation des groupes de placement
- o. Décision sur la suppression provisoire ou définitive de groupes de placement
- p. Choix du distributeur en charge de l'émission

Art. 10 – Délégations et règlements

- I. Le Conseil de fondation peut déléguer des tâches à des tiers. Les conditions auxquelles est soumise la délégation sont définies par le règlement de la Fondation. Il désigne la société qui sera chargée de la gestion et son directeur. Il institue un ou plusieurs comités de placement.
- II. Le Conseil de fondation édicte les règlements nécessaires, en particulier le règlement d'organisation, le règlement des coûts et les directives de placement. Ce pouvoir réglementaire ne peut pas être délégué.
- III. Le Conseil de fondation se donne les moyens d'exercer un contrôle suffisant sur les personnes auxquelles des tâches sont confiées et veille à l'indépendance des organes de contrôle.

Art. 11 – Organe de révision

- I. Des points de vue organisationnel, personnel et économique, l'Organe de révision est indépendant de la Fondatrice et des investisseurs, des membres du Conseil de fondation et de ce dernier en tant qu'organe, ainsi que de la direction. Il lui appartient de former son appréciation en toute objectivité. Son indépendance ne doit être restreinte ni dans les faits ni en apparence.
- II. Sont autorisées à opérer en qualité d'Organe de révision uniquement des entreprises reconnues par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision en tant qu'entreprises de révision surveillées par l'Etat au sens de la loi sur la surveillance de la révision (LSR, RS 221.302) du 16 décembre 2005.
- III. L'Organe de révision assume les tâches de révision et les obligations en matière d'établissement de rapports prescrites par la loi.
- IV. La durée du mandat est d'une année. Le mandat peut être reconduit.

Art. 12 – Experts en estimation

- I. Le Conseil de fondation mandate au minimum deux personnes physiques ou une personne morale ayant son siège en Suisse en tant qu'experts en estimation. L'identité des experts en estimation ainsi que la méthode d'estimation appliquée sont publiées dans une annexe au rapport annuel.
- II. L'expert en estimation est appelé à évaluer la valeur vénale de chaque bien-fonds que la Fondation entend acquérir ou vendre. Dans le cas de projets de construction propres, il doit contrôler si les coûts prévisionnels sont conformes à ceux du marché et correctement calculés, et qu'ils seront couverts par la valeur vénale à terme du placement.
- III. L'expert en estimation établit une fois l'an ou sur demande spéciale du Conseil de fondation la valeur vénale de tous les terrains présents dans le portefeuille de la Fondation.
- IV. Les conditions d'éligibilité et la durée du mandat sont fixées conformément au règlement de la Fondation.

Art. 13 – Règlement de la Fondation

Le règlement de la Fondation fixe les principes de l'organisation interne de la Fondation, en particulier la division de la fortune de placement en divers groupes de placement indépendants, répondant chacun exclusivement de leurs propres engagements et autonomes sur le plan de leur gestion comptable. Il comprend également des dispositions détaillées sur les organes et les droits des investisseurs, y compris des investisseurs qui n'ont pas encore acquis de droits à la fortune de placement, mais avec lesquels des contrats portant sur la promesse ferme d'apports de capitaux ont été conclus. Enfin, il fixe les modalités de calcul des droits ainsi que celles de la tenue des comptes.

Art. 14 – Révision des statuts

Les propositions de modification ou d'ajouts à apporter aux statuts sont communiquées à l'Autorité de surveillance pour examen préalable avant leur soumission à l'approbation de l'Assemblée des investisseurs. Les statuts modifiés sont portés à la connaissance de l'Office fédéral du logement.

L'Assemblée des investisseurs peut se prononcer sur tout changement ou ajout apporté aux statuts à la majorité des deux tiers des voix représentées. Un changement statutaire entre en vigueur aussitôt que l'approbation de l'Autorité de surveillance a été donnée. La proposition de modification des statuts doit être jointe à la convocation à l'Assemblée des investisseurs.

Art. 15 – Dissolution de la Fondation (selon les art. 42 ss OFP)

- I. Si le but de la Fondation est devenu caduc ou ne peut plus être atteint sans dépenses disproportionnées, l'Assemblée des investisseurs doit en faire expressément le constat et adresser une demande de dissolution de la Fondation à l'Autorité de surveillance. Cette décision requiert la majorité des trois quarts des voix exprimées.
- II. Lors de la liquidation, la fortune de placement est répartie entre les investisseurs conformément à leurs droits.
- III. Le solde de la fortune de base après déduction de tous les engagements est réparti entre les investisseurs existants au jour de la dernière Assemblée des investisseurs en fonction de la part de la fortune de placement détenue par chacun. L'Autorité de surveillance peut autoriser une affectation différente en cas de montant minime.

Art. 16 – Entrée en vigueur

Les présents Statuts ont été adoptés lors de l'Assemblée des investisseurs du 14 décembre 2021. Ils entrent en vigueur au jour de leur approbation par l'Autorité de surveillance. Ils remplacent les Statuts du 3 février 2017.