

**STEINER INVEST**

Mars 2021 – Version finale

**STEINER INVESTMENT  
FOUNDATION**

Prospectus du groupe de  
placement Swiss Development  
Residential

La version allemande fait foi.

## STEINER INVEST

Les informations contenues dans le prospectus se basent sur les statuts, le règlement de la fondation ainsi que les règlements spéciaux (p. ex. directives de placement et de financement) de la Steiner Investment Foundation (ci-après la «**fondation**»), qui est l'émetteur du groupe de placements «Swiss Development Residential» (ci-après «**SDR**»). En cas de contradictions, la législation, la pratique juridique se basant sur celle-ci, les statuts, le règlement de la fondation et les règlements spéciaux ainsi que leurs modifications prévalent sur le présent prospectus.

Le Conseil de fondation est compétent pour modifier ou compléter le prospectus. Les modifications ou compléments sont communiqués ou rendus accessibles aux investisseurs de manière spontanée sous forme physique (papier) ou électronique, par exemple par la publication sur le site Internet de la fondation.

Le groupe de placements SDR est un groupe de placements immobiliers investissant exclusivement dans des projets de construction au sens de l'art. 27, al. 3 OFP. Il investit ses fonds exclusivement dans des terrains à bâtir, des constructions en cours et des immeubles à rénover à usage (futur) d'habitation principalement. Cela inclut des logements d'utilité publique ainsi que des formes d'habitat qualifié telles que les résidences pour seniors ou étudiants. En outre, des projets de construction sans affectation d'habitation principalement (c.-à-d. à usage commercial) sont également autorisés jusqu'à 30% de la fortune du groupe de placements SDR (après expiration d'une phase de développement). Le groupe de placements SDR peut conserver les projets de construction achevés en portefeuille ou les vendre.

Ce prospectus constitue la base pour l'émission et le rachat de droits de participation dans le groupe de placements SDR ainsi que pour l'acquisition de droits existants dans le groupe de placements SDR par voie de transfert.

Le présent prospectus remplace l'ancien prospectus de la fondation pour le groupe de placements SDR daté de 2016.

## Table des matières

1	Informations sur la fondation	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2	Informations concernant la fortune de la fondation	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3	Biens immobiliers en tant que placement	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4	Optique et stratégie de placement	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5	Organisation, organes et parties	9
6	Droits	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7	Dispositions fiscales	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8	Modèle tarifaire	12
9	Avertissements relatifs aux risques	Fehler! Textmarke nicht definiert.
10	Annexe	Fehler! Textmarke nicht definiert.

## 1 Informations sur la fondation

La Steiner Investment Foundation (ci-après «SIF» ou la «fondation») est une fondation de droit suisse au sens des art. 80 ss du Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907. En tant que fondation de placement, elle est soumise aux dispositions de l'art. 53g ss de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) du 25 juin 1982. La fondation a pour but le placement et la gestion des avoirs de prévoyance qui lui sont confiés. Pour cela, elle effectue des placements de capitaux exclusivement pour des investisseurs institutionnels de la prévoyance professionnelle. Les investisseurs admis dans la fondation sont les institutions de prévoyance de droit public ou privé, les institutions de libre passage, l'institution supplétive, le fonds de garantie, les fondations de placement, les fondations patronales de bienfaisance, les fondations de financement ainsi que les fondations bancaires du pilier 3a qui sont domiciliés en Suisse et exonérés d'impôts. Sont également admis en tant qu'investisseurs les

personnes soumises à la surveillance de la FINMA qui gèrent des placements collectifs (p. ex. sociétés de direction de fonds pour des fonds de placement gérés par elles), pour autant qu'elles n'investissent auprès de la fondation que des actifs provenant de placements collectifs dont le cercle d'investisseurs se limite aux institutions précitées, conformément à l'art. 3, al. 1, let. a des statuts. La fondation est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle («CHS PP»).

Au moment de la publication du présent prospectus, la fondation dispose de deux groupes de placements: Swiss Development Commercial («SDC») et SDR.

## 2 Informations concernant la fortune de la fondation

La fortune de la fondation se compose de la fortune de base, avec un capital de dotation de départ de CHF 200 000, et de la fortune de placement, qui est apportée par les investisseurs à des fins de placement. La

fortune de placement est constituée de droits identiques, irrévocables et sans valeur nominale. Ces droits des investisseurs ne sont pas des titres, mais des unités de participation enregistrées en comptabilité. La mise en gage de droits ainsi que leur cession à des tiers sont exclues sans accord préalable de la direction de la fondation.

### 3 Biens immobiliers en tant que placement

Les biens immobiliers comme placement d'investissement comprennent en général des biens-fonds en propriété exclusive ou copropriété, y compris des propriétés par étages, des bâtiments sous le régime du droit de superficie et des terrains à bâtir. Pour ce qui est des biens immobiliers en tant que placement de capitaux, il faut faire la différence entre:

- bâtiments résidentiels;
- biens-fonds utilisés à des fins commerciales;
- bâtiments à usage mixte;
- terrain à bâtir et bâtiments à démolir;
- et bâtiments spéciaux.

Les placements immobiliers génèrent des revenus réguliers grâce aux revenus locatifs tout en offrant des perspectives de plus-value. Ainsi, les biens immobiliers se distinguent fondamentalement des autres classes d'actifs et n'ont donc qu'une faible corrélation avec ces dernières. Par conséquent, les biens immobiliers ont tendance à avoir un effet stabilisant sur un portefeuille d'actifs investi de façon large, tandis que des facteurs comme la croissance démographique, le type d'utilisation des biens, l'emploi et le niveau de taux d'intérêt jouent un rôle important pour la réussite du placement.

## 4 Optique et stratégie de placement

### 4.1 Développement immobilier

La fondation offre à ses investisseurs la possibilité d'investir directement dans des

projets de développement immobilier, et ce à différentes phases. Les projets de développement immobilier comprennent en général les phases suivantes:

- acquisition du terrain à bâtir (avec ou sans plan de quartier ou d'aménagement);
- développement du projet (jusqu'à l'obtention d'un permis de construire);
- réalisation du projet (création et première location ou vente en propriétés par étages et/ou investissements immobiliers multipartites entièrement à louer);
- le cas échéant, détention et gestion de biens immobiliers (location/gestion/entretien);
- réhabilitation/rénovation/reconversion, etc. de biens adaptés.

De nombreux investisseurs institutionnels souhaitent avoir accès à des biens immobiliers offrant des perspectives de rendements attrayantes et sont prêts à investir dès les phases initiales, c'est-à-dire lors de l'acquisition du terrain à bâtir et pendant la phase de développement du projet ou la phase de réhabilitation, de rénovation ou de reconversion. Cela permet généralement d'accéder à des rendements plus intéressants qu'avec les immeubles existants, car la demande est encore limitée. Du fait du risque de placement plus important pendant ces phases et de l'immobilisation du capital sur plusieurs années, les groupes de placements mettant l'accent sur les projets de développement, comme le groupe de placements Swiss Development Residential, intéressent particulièrement les investisseurs souhaitant compléter leur stratégie de placement.

### 4.2 Investissements dans des projets de construction

Le groupe de placements SDR investit directement ou via des filiales à 100% dans des projets de construction et de développement immobilier dans les zones à forte concentration urbaine et agglomérations suisses. Les placements peuvent porter directement sur des terrains. Le groupe de placements SDR peut également investir dans des projets de

développement immobilier encore au stade de planification, dans la mesure où des études de marché et de faisabilité détaillées ont montré que les conditions requises pour l'obtention des autorisations nécessaires sont réunies et que les perspectives de la réalisation du projet de construction sont positives.

L'objectif économique est de générer des rendements appropriés à partir du capital de placement du groupe de placements SDR au travers d'investissements dans des développements immobiliers et des immeubles offrant un potentiel de transformation et/ou de réhabilitation. La fortune du groupe de placements SDR est essentiellement investie dans des projets de construction pour des biens à usage (futur) d'habitation principalement. Cela inclut des logements d'utilité publique ainsi que des formes d'habitat qualifié telles que les résidences pour seniors ou étudiants. Cependant, un petit nombre de projets de construction est également autorisé pour des biens sans usage d'habitation principalement, c'est-à-dire des immeubles commerciaux, de bureaux, artisanaux (y compris retail), industriels, logistiques, de restauration, d'hôtellerie, de loisirs purs ainsi que les immeubles mixtes. Tous les placements immobiliers sont effectués sur le territoire de la Suisse.

L'objectif ultime du groupe de placements SDR est la bonne création et la gestion irréprochable du véhicule de développement immobilier, dans l'intérêt des investisseurs. Une politique tarifaire appropriée est appliquée pour l'infrastructure, la gestion professionnelle et l'administration adaptée des investissements et des avoirs de placement. L'objectif financier de la fondation est d'atteindre un rendement de placement stable et adapté aux risques pour les investisseurs.

### 4.3 Directives de placement et de financement du groupe de placements SDR

Toutes les décisions de placement reposent sur les directives de placement et de financement du groupe de placements SDR, qui définissent

les types de placements autorisés et formulent notamment les restrictions de placement. Les directives de placement et de financement respectent les dispositions de l'art. 26 ss de l'ordonnance sur les fondations de placement («**OF**») des 10 et 22 juin 2011, qui ont été complétées avec effet au 1<sup>er</sup> août 2019.

Le groupe de placements SDR est un groupe de placements immobiliers investissant exclusivement dans des projets de construction au sens de l'art. 27, al. 3 OF. La fondation se réserve le droit d'investir une partie de la fortune du groupe de placements SDR dans des placements financiers à des fins de gestion des liquidités. Les projets de construction achevés peuvent être vendus par le groupe de placements SDR ou conservés comme immeubles en portefeuille.

Les directives de placement et de financement complètes du groupe de placement Swiss SDR sont les suivantes:

#### 1 PREMIÈRE PARTIE: DIRECTIVES DE PLACEMENT GÉNÉRALES

1. Le placement de la fortune du groupe de placements Swiss Development Residential (ci-après le «groupe de placements SDR») s'effectue dans le respect des critères de sécurité, de rendement et de liquidité. La fondation suit une stratégie de placement visant la stabilité avec des rendements durables et un potentiel de valorisation continu.
2. La fondation investit la fortune dans le respect des lois, des principes et des directives valables pour les institutions de prévoyance exonérées d'impôts, ainsi que des exigences des autorités de surveillance.
3. Le placement dans des institutions avec versements complémentaires n'est pas autorisé.
4. Les directives générales de placement conformément à cette première partie complètent les directives spéciales de placement de la deuxième partie de ces directives de placement. Les directives spéciales de placement conformément à la deuxième partie de ces directives de placement prévalent sur les directives générales de placement de cette première partie et peuvent différer de ces dernières

#### 2 DEUXIÈME PARTIE: DIRECTIVES SPÉCIALES DE PLACEMENT

##### Article 1 Optique de placement

1. Le groupe de placements SDR représente un groupe de placements immobiliers investissant exclusivement

dans des projets de construction au sens de l'art. 27, al. 3 OFP. Il investit ses fonds exclusivement dans des terrains à bâtir, des constructions en cours et des immeubles à rénover (ci-après les «projets de construction», les «objets de placement» ou les «investissements immobiliers»).

2. Le groupe de placements SDR investit ses fonds essentiellement dans des projets de construction pour des biens à usage (futur) d'habitation principalement. Cela inclut des logements d'utilité publique ainsi que des formes d'habitat qualifié telles que les résidences pour seniors ou étudiants. Des immeubles commerciaux, de bureaux, artisanaux (y compris retail), industriels, logistiques, de restauration, d'hôtellerie, de loisirs purs ainsi que les immeubles mixtes sont également autorisés en tant que projets de construction sans usage d'habitation principalement («à usage commercial»).
3. Le groupe de placements SDR investit ses fonds dans toute la Suisse. La fortune du groupe de placements SDR est répartie de façon adaptée entre les régions et les emplacements.
4. Les critères de sélection des projets de construction sont l'attractivité de l'emplacement, la desserte par les transports publics, le développement du secteur, l'évolution économique et démographique, les possibilités de location et de vente, les rendements à réaliser ainsi que le potentiel de plus-value et du rendement.
5. Le groupe de placements SDR peut conserver les projets de construction achevés en portefeuille ou les vendre.
6. Le groupe de placements SDR peut modifier à tout moment son optique de placement par une décision du Conseil de fondation pour devenir un groupe de placements immobiliers classique. La condition préalable pour cela est toutefois que le groupe de placements SDR respecte les restrictions de placement de l'art. 27, al. 3 OFP au moment de cette modification.

#### Article 2 Placements autorisés

1. Le groupe de placements SDR investit ses actifs dans des investissements immobiliers remplissant les exigences au sens de l'art. 1. Un examen approfondi des différents paramètres (financiers, juridiques, fiscaux, techniques et environnementaux) est effectué avant toute décision de placement.
2. Sont considérés projets de construction (cf. art. 27, al. 3 OFP):
  - a. des terrains à bâtir dont l'acquisition sert à la réalisation de projets immobiliers propres, dans la mesure où le terrain à bâtir se trouve dans la zone constructible, qu'il est viabilisé et immédiatement constructible, que les autorisations nécessaires peuvent être obtenues après l'acquisition, lorsque des études de marché et de faisabilité détaillées ont indiqué que les conditions requises pour l'obtention sont réunies et que les perspectives de la réalisation du projet de construction sont positives;
  - b. des constructions en cours; et
  - c. des immeubles à rénover pour lesquels une réhabilitation radicale ou une rénovation des éléments de construction, de parties du bâtiment

ou du bâtiment complet sont prévus et dont l'acquisition permet la réalisation de projets de construction propres. Les immeubles à rénover peuvent être encore utilisés conformément à leur affectation au moment de l'acquisition, pour autant que la fondation de placement achète l'objet dans l'optique d'une réparation radicale ou d'une rénovation d'éléments de construction, de parties du bâtiment ou du bâtiment complet, notamment à des fins de reconversion, de modernisation et/ou de densification.

3. Tous les placements sont effectués sous forme de placement direct. Sont réputés placements directs:
  - a. les bien-fonds conformément à l'art. 655, al. 2, ch. 1 CC;
  - b. les droits de superficie distincts et permanents pour des bien-fonds au sens de la let. a; et
  - c. les parts de copropriété à des bien-fonds au sens de la let. a et à des droits de superficie au sens de la let. b.
4. Sont également réputés placements directs:
  - a. les placements au sens de l'al. 2 détenus par des filiales au sens de l'art. 33 OFP contrôlées par la fondation en tant qu'unique propriétaire; et
  - b. les placements au sens de l'al. 2 détenus par un autre groupe de placements de la fondation dans lequel ce groupe de placements est investi.
5. Les produits dérivés sont utilisés uniquement à des fins de couverture des risques de taux et de marché.

#### Article 3 Restrictions de placement

1. Les immeubles en droit de superficie au sens de l'art. 2, al. 3, let. b) peuvent représenter au maximum 30% de la fortune du groupe de placements SDR.
2. La copropriété ordinaire sans influence prépondérante au sens de l'art. 2, al. 3, let. c) peut représenter au maximum 30% de la fortune du groupe de placements SDR.
3. La valeur vénale d'un investissement immobilier ne peut excéder 15% de la fortune du groupe de placements SDR. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles contiguës constituent un seul et même investissement immobilier.
4. La part des investissements immobiliers à usage d'habitation est comprise entre 70% et 100% de la fortune du groupe de placements SDR. La part des investissements immobiliers à usage commercial est plafonnée à 30% de la fortune du groupe de placements SDR. La part des formes d'habitat qualifié est plafonnée à 50% de la fortune total du groupe de placements SDR.
5. Ne sont pas autorisés en tant que placements les projets isolés de construction de villas et de maisons individuelles.

#### Article 4 Emprunt et mise en gage

1. Le groupe de placements SDR est autorisé à mettre des investissements immobiliers en gage.

2. Sur la moyenne de tous les investissements immobiliers détenus par le groupe de placements SDR, directement ou par l'intermédiaire de filiales, le taux d'avance ne peut pas dépasser un tiers de la valeur vénale des investissements immobiliers. Si cela est dans l'intérêt des investisseurs et nécessaire pour préserver la liquidité, le Conseil de fondation est autorisé à décider de porter le taux d'avance à 50% de la valeur vénale de tous les investissements immobiliers à titre exceptionnel et temporaire.
3. Tout autre emprunt n'est autorisé que s'il est à court terme et indispensable d'un point de vue technique.

#### Article 5 Filiales du groupe de placements immobiliers

1. Les filiales du groupe de placements immobiliers SDR doivent avoir pour but exclusif l'acquisition, la vente, la mise en location ou l'affermage de ses propres investissements immobiliers.
2. La fondation doit être l'unique propriétaire des filiales (au nom et pour le compte du groupe de placements SDR).
3. La fondation peut octroyer des prêts aux filiales au nom et pour le compte du groupe de placements SDR.
4. La fondation peut octroyer des garanties pour les filiales ou les cautionner, au nom et pour le compte du groupe de placements SDR, dans la mesure où cela se limite à la fortune du groupe de placements SDR. Les garanties et les cautions ne peuvent pas être supérieures, au total, aux liquidités du groupe de placements SDR ou à 5% de la fortune du groupe de placements SDR et ne sont délivrées que comme des engagements de financement à court terme ou des financements de relais.

#### Article 6 Liquidités

1. Les liquidités peuvent être détenues sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme, ainsi que sous forme de placements monétaires (p. ex. via un fonds monétaire) avec une durée maximale d'un an. Le placement se fait en francs suisses.
2. Le groupe de placements SDR est en principe entièrement investi. A défaut de possibilités d'investissement, la fortune peut être placée temporairement dans des obligations cotées, des dépôts à terme et des titres de créance de toutes sortes, libellés en francs suisses.
3. Des obligations cotées, des dépôts à terme et des titres de créance libellés en francs suisses avec une durée maximale allant jusqu'à 24 mois peuvent être détenues pour garantir des projets de construction à venir.
4. Seuls des débiteurs dotés au moins d'une notation A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) ou A (Fitch) sont autorisés pour le placement de liquidités.

#### Article 7 Dispositions transitoires

1. Pendant la phase de développement du groupe de placements SDR, il est possible de s'écarter des prescriptions de diversification au sens de l'art. 1, al. 3 ainsi que des restrictions de placement au sens de l'**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des présentes directives de placement.

2. Sont réputées phase de développement les premières cinq (5) années à partir du début de l'activité opérationnelle du groupe de placements SDR. Est réputée début de l'activité opérationnelle la date du premier apport d'actifs au groupe de placements SDR par des investisseurs, la réception d'engagements de capital contraignants ne constituant pas en soi un apport d'actifs. La phase de développement dure jusqu'au 11 mars 2022.

## 5 Organisation, organes et parties

### 5.1 Conseil de fondation, direction et commissions

Le **Conseil de fondation** se compose de trois à dix membres. En tant que fondatrice, Steiner SA a le droit de nommer une minorité des membres du Conseil de fondation. Ce droit octroyé par les statuts sera supprimé au plus tard le 31 juillet 2021, suite à quoi la fondatrice, ses ayants droit et les personnes économiquement liées avec elle pourront être représentés par un tiers du Conseil de fondation au maximum. Le Conseil de fondation est l'organe suprême de direction de la fondation.

Le Conseil de fondation délègue la **direction** à des personnes employées par la fondation. Le Conseil de fondation décide de la nomination et des conditions de travail des membres de la direction. La direction est soumise aux consignes du Conseil de fondation. L'administration de la fondation est soumise à la direction, qui est responsable en particulier de l'émission et du rachat de droits. Elle fait également rapport au Conseil de fondation ainsi qu'au Comité d'investissement, de manière régulière ou immédiate en cas de circonstances extraordinaires. La direction est notamment compétente pour l'accompagnement et le suivi minutieux des projets de construction.

Le Conseil de fondation a constitué pour le groupe de placements SDR un **Comité d'investissement** composé de trois à cinq membres, qui sont élus par le Conseil de fondation. Le Comité d'investissement décide du placement de la fortune dans le cadre des directives de placement et de financement, en particulier de l'acquisition, de la construction, de

la mise en gage et de la vente de biens-fonds. A cet égard, il est notamment responsable de la sélection soigneuse des projets de construction. Le Comité d'investissement peut être compétent pour plusieurs groupes de placements.

Le Conseil de fondation peut utiliser d'autres **commissions, comités d'experts et groupes de travail** pour demander conseil et soutien spécialisé, ainsi que pour traiter certaines tâches. Ces organes n'interviennent pas indépendamment à l'extérieur au nom de la fondation, sauf disposition contraire.

Vous trouvez un aperçu graphique de l'organisation dans l'annexe de ce prospectus, au chiffre 100.

## 5.2 Gestion des risques, contrôle interne et compliance

La **gestion des risques** désigne le contrôle total et systématique et la gestion des risques sur la base de connaissances économiques et statistiques. La gestion des risques comprend l'identification, la mesure, l'évaluation, le contrôle de risques uniques ou globaux et l'élaboration de rapports à ce sujet. Le Conseil de fondation détermine les bases de la politique de risque de l'entreprise et la propension au risque ainsi que les limites de risque.

Les tâches du contrôle des risques incombent à la direction de la fondation. Elle s'assure que tous les risques principaux pour la fondation sont appréhendés, limités et surveillés. Cette analyse de risque systématique doit être documentée par écrit.

Le Conseil de fondation définit les processus appropriés pour l'identification, la mesure, l'évaluation, l'appréciation et le contrôle des risques pris par la fondation. A ces fins, il adopte un système de contrôle interne (SCI) ainsi qu'un manuel d'organisation.

Le Conseil de fondation met en place une structure organisationnelle dans laquelle les responsabilités, les compétences, les obligations de rendre compte et les compétences en matière de directives et de

décisions sont clairement définies et documentées.

Les tâches de la **révision interne** incombent au Conseil de fondation.

Par **compliance**, on entend le respect des dispositions légales, réglementaires et internes, ainsi que le respect des standards du marché et des règles de conduite. Les fonctions de compliance sont assurées par le Conseil de fondation, soutenu dans cette activité par Steiner SA, sans pour autant que la responsabilité en soit déléguée à Steiner SA. Le Conseil de fondation est autorisé à déléguer les fonctions de compliance à un tiers, dont il s'assure de l'indépendance.

Des informations complémentaires et plus détaillées sont disponibles dans le règlement d'organisation de la fondation (envoi sur demande).

## 5.3 Information des investisseurs

Les investisseurs sont informés de la marche des affaires via un rapport trimestriel et reçoivent chaque année le rapport annuel incluant les comptes annuels vérifiés par l'organe de révision. Ces documents sont également consultables sur le site Internet de la fondation (<http://www.steinerinvest.com>). Par ailleurs, d'autres informations destinées aux investisseurs peuvent être consultées dans l'espace protégé du site Internet.

## 5.4 Prévention des conflits d'intérêts

Si, pendant le processus de décision concernant des affaires et des objets, un membre du Conseil de fondation ou du Comité d'investissement a un intérêt personnel dans l'affaire traitée, est employé par un tiers impliqué dans l'affaire, représente un tiers impliqué dans l'affaire ou a travaillé comme conseiller ou expert pour un des intéressés dans la même affaire, ou pourrait être partial dans l'affaire pour toute autre raison, alors le membre en question doit **se récuser** lors des délibérations et de la prise de décision.



Si la question de la récusation est litigieuse, la décision définitive revient à l'organe concerné, à l'exclusion du membre concerné.

## 5.5 Contrat de service avec Steiner SA

La fondation a confié certaines prestations d'assistance et de conseil à Steiner SA, avec laquelle elle a parallèlement conclu un partenariat de développement de projets. Cette collaboration est régie par un **contrat de service** en date de 2016 (avec adaptations correspondantes), conclu pour une durée ferme de cinq ans, puis automatiquement prolongé pour une période supplémentaire de trois ans, sous réserve de résiliation.

Du point de vue de la fondation, Steiner SA possède les qualifications techniques et les ressources requises pour fournir les prestations à réaliser conformément au contrat de service.

Conformément au partenariat de développement de projets convenu, Steiner SA s'engage à soumettre des biens-fonds et/ou projets de construction de son propre pipeline d'acquisition et de développement de projets à l'examen de la fondation et à les lui proposer à l'achat. La fondation ne bénéficie toutefois d'aucun accès exclusif aux pipelines susmentionnés de Steiner SA. Si la fondation décide d'acquérir des projets de l'un de ces pipelines, Steiner SA effectue l'ensemble des activités de développement immobilier en tant que mandataire de la fondation. La fondation a attribué certaines compétences de conclusion (notamment conclusion de bail, budget de dépenses) à Steiner SA en vue d'une exécution appropriée. Les projets immobiliers provenant du pipeline d'acquisition ou de développement de projets de Steiner SA et réalisés par la fondation sont exécutés par Steiner SA en tant qu'entreprise totale exclusive, sur mandat du groupe de placements SDR.

En outre, la fondation peut réaliser des projets de construction ne provenant pas du pipeline d'acquisition et de développement de Steiner SA, auquel cas elle est libre de décider de faire appel ou non à Steiner SA en tant que développeur de projet et/ou entreprise totale.

Steiner SA n'a donc aucun droit exclusif concernant la réalisation de projets pour la fondation.

## 5.6 Autres parties

Les parties mentionnées ci-dessous continuent d'exercer toutes leurs tâches jusqu'à nouvel ordre.

La gestion des biens, ainsi que d'autres tâches en lien avec l'achat et la vente de biens immobiliers sont déléguées au prestataire immobilier Privera SA.

La fondation recourt aux services d'au moins un expert indépendant chargé des estimations pour **évaluer régulièrement les biens-fonds et vérifier la valeur vénale** des biens immobiliers. Pour cela, la conformité au marché des projets de construction ainsi que la valeur vénale après achèvement sont vérifiées et évaluées. Pour effectuer ces tâches, la fondation a mandaté les experts chargés des estimations de Fahrländer Partner AG, de Wüest & Partner AG, Zurich, ainsi que de KPMG AG, Zurich.

La **banque dépositaire** de la fondation est la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne.

Picard Angst SA est partenaire pour la **commercialisation** et la **distribution** des droits de la fondation.

Les **valeurs nettes d'inventaire** sont régulièrement vérifiées et leur plausibilité est contrôlée de manière indépendante par Ernst & Young SA.

Les tâches de **l'organe de vérification**, Ernst & Young SA, Zurich, reposent sur l'art. 10 OFP.

# 6 Droits

## 6.1 Principes

Les droits des investisseurs sont traités en détail dans le règlement de la fondation.

Bien que, lors du lancement de nouveaux groupes de placements (notamment groupes de placements immobiliers dans des projets de construction), ces derniers puissent être fermés

et limités dans le temps par le Conseil de fondation conformément au règlement de la fondation, le groupe de placements SDR a une structure ouverte sans date limite (structure *Evergreen*).

Le Conseil de fondation décide de la cession de droits (émissions) ainsi que du type de libération. Les contributions en espèces ou par apport en nature sont autorisées.

## 6.2 Apports en nature

Les apports en nature sont autorisés uniquement s'ils sont compatibles avec la stratégie de placement et s'ils ne portent pas atteinte aux intérêts des autres investisseurs. Seuls les biens immobiliers correspondant aux directives de placement et de financement entrent en ligne de compte pour les apports en nature. De plus, ces derniers doivent être évalués par un expert chargé des estimations au sens de l'art. 11, al. 1 OFP d'après la méthode d'évaluation prévue dans le règlement de la fondation. Cette évaluation doit ensuite être impérativement vérifiée par un deuxième expert chargé des estimations indépendant du premier. En cas d'estimations différentes, la valeur la plus faible sera retenue. Le Conseil de fondation rédige un rapport pour tous les apports en nature sous forme de biens immobiliers. La nature, le lieu, le prix et le rendement brut ou le rendement brut prévu des apports en nature doivent être indiqués en annexe pour chaque bien. L'organe de vérification vérifie enfin l'évaluation simultanée des apports en nature réalisés et des droits émis en retour. Pour les apports en nature sous forme de biens immobiliers, l'organe de révision vérifie si l'estimation a été effectuée conformément au règlement, par des experts, et si le prix semble acceptable. Dans le rapport de révision, l'organe de révision atteste que les procédures sont valides et que l'apport en nature est conforme aux directives de placement et de financement.

## 6.3 Evaluation

Le Conseil de la fondation détermine le prix d'un droit lors de la première émission. Après la

première émission, la valeur (valeur d'inventaire) d'un droit est calculée à partir de la fortune nette du groupe de placements en question à la date d'évaluation, divisée par le nombre de droits existants pour ce groupe de placements. La fortune nette correspond à la valeur vénale des investissements, plus les revenus et les intérêts éventuels, déduction faite de l'ensemble des engagements et des impôts et frais de liquidation estimés. Pour les biens immobiliers, la valeur vénale des placements se calcule en fonction de la dernière évaluation effectuée par l'expert chargé des estimations déduction faite des frais estimés en cas de liquidation des placements immobiliers. Le Conseil de fondation peut faire procéder à une nouvelle estimation des biens immobiliers. En cas de changements significatifs apparus depuis la dernière estimation, une nouvelle estimation doit être effectuée avant le calcul de la valeur d'inventaire. La fortune nette et la valeur d'inventaire d'un droit sont systématiquement recalculées à la fin de l'exercice, mais également chaque fois que des droits sont émis ou rachetés.

## 6.4 Emission, cession et rachat

Le prix d'émission correspond à la valeur d'inventaire par droit, majoré d'une commission d'émission, dont le montant est fixé par la direction. La direction de la fondation est responsable de l'exécution des émissions et des rachats de droits.

Les droits peuvent être émis à tout moment. En général, ils sont émis par tranches, sachant que la direction détermine le nombre de nouveaux droits à émettre, la méthode d'attribution en cas de sursouscription, le moment de l'émission ainsi que la date de clôture et de valeur.

Les ordres de souscription de droits doivent être déposés par écrit. La direction publie la date à prendre en considération à temps et sous une forme appropriée. Les droits et obligations des parties liés aux engagements de capital sont définis par écrit dans le contrat sur les engagements de capital (bulletin de souscription).

A défaut de possibilités d'investissement suffisantes, le groupe de placements peut être provisoirement fermé aux souscriptions.

La cession de droits est autorisée avec l'approbation du Conseil de fondation, qui a délégué cette compétence à la direction. L'approbation peut être refusée sans indication de motifs. Le transfert des droits se fait par cession.

Pendant la phase de développement du groupe de placements de cinq ans, c'est-à-dire jusqu'au 11 mars 2022, la durée de conservation minimale est de trois ans. Passé ce délai, les investisseurs peuvent demander le rachat de tout ou partie de leurs droits à la fin de l'exercice, en respectant une période de préavis de 18 mois. Une fois déposées, les requêtes de rachat ne peuvent plus être retirées.

Toutes les demandes de rachat reçues pendant une période de résiliation sont traitées de la même manière. La direction peut accorder le rachat des droits par dérogation à la période de préavis ou à la date de rachat s'il est possible de placer ces droits auprès d'autres investisseurs. Ce faisant, elle respecte le principe d'égalité de traitement des investisseurs.

Dans des circonstances exceptionnelles, en particulier en cas de problèmes de liquidités en raison de placements difficiles à réaliser, le rachat des droits peut être différé jusqu'à 24 mois. C'est la direction qui peut décider d'ajourner les rachats. Le prix de rachat correspond à la valeur d'inventaire du droit au moment du rachat, déduction faite des frais (tels que la commission de rachats) et des charges moyennes résultant de la cession de placements suite au rachat de droits. La différence entre la valeur d'inventaire et le prix de rachat sera créditée au groupe de placements correspondant.

## 6.5 Thésaurisation

Les revenus nets annuels du groupe de placements SDR sont généralement réinvestis en continu (thésaurisation). Le Conseil de

fondation peut prévoir que les produits nets annuels soient distribués de manière régulière ou exceptionnelle au prorata des droits des investisseurs. En cas de distribution des produits, le Conseil de fondation fixe le montant concerné, étant entendu qu'il peut décider d'ajouter aux produits nets une partie de la valeur du capital.

## 6.6 Engagement de capital et appel de fonds

Les investisseurs du groupe de placements SDR s'engagent de façon irrévocable à verser au groupe de placements SDR un capital pour un montant fixe déjà libellé (engagement de capital). Pour cela, chaque investisseur doit fournir un engagement de capital écrit, par lequel il s'engage, de façon irrévocable, à honorer les appels de fonds en temps voulu. L'engagement est valable pour 24 mois à compter de la réception de la notification de souscription. La direction décide de l'appel des engagements de capital.

Les engagements de capital peuvent être appelés par la fondation dans le cadre de l'engagement correspondant en capital, avec un délai prédéfini. En cas de défaut, des intérêts moratoires doivent être réglés, dont le taux d'intérêt est déterminé par l'addition du Libor pour un mois et de 200 points de base, soit au minimum 2%. Cet intérêt court jusqu'à ce que l'investisseur se soit acquitté de son engagement de capital. Passé un délai de 30 jours, le Conseil de fondation est en droit d'annuler l'appel de fonds. Dans le cas d'une annulation, les droits et les devoirs de l'investisseur défaillant à participer à l'appel de fonds s'éteignent. L'investisseur reste cependant redevable des intérêts moratoires courus jusqu'à l'annulation, ainsi que d'une amende conventionnelle à hauteur de 5% de l'appel de fonds annulé.

Dans le contrat sur les engagements de capital (bulletin de souscription), la fondation se réserve le droit d'entreprendre des démarches à l'encontre des débiteurs défaillants, dans l'intérêt du groupe de placements. Elle a notamment la possibilité de procéder au rachat

obligatoire des droits de l'investisseur défaillant avec une décote et/ou de les transférer, avec l'engagement de capital ouvert, à d'autres investisseurs.

## 7 Dispositions fiscales

Etant donné que la fondation est exclusivement active pour les investisseurs de la prévoyance professionnelle, elle est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes (art. 80, al. 2 de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 [LPP] en relation avec l'art. 23, al. 1, let. d de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 [LHID]). Seront toutefois exigibles les impôts réels, les impôts fonciers et les droits de mutation et de timbre, en particulier les droits de mutation et les impôts sur les gains immobiliers (art. 80, al. 3 et 4 LPP).

## 8 Modèle tarifaire

### 8.1 Commission à la charge des investisseurs

1. La fondation prélève des commissions d'émission et de rachat sur les droits émis ou rachetés, au profit du groupe de placements SDR, afin de protéger les droits des autres investisseurs de la dilution. Une partie des commissions d'émission (montant maximum de 0,5% de la valeur d'inventaire des droits émis) peut servir à couvrir les charges liées à la distribution.
2. Le taux minimal de la commission d'émission et de rachat est de 1,5% de la valeur d'inventaire des droits émis ou rachetés.
3. Le taux maximal de la commission d'émission et de rachat est de 7% de la valeur d'inventaire des droits émis ou rachetés.
4. En cas de transfert de droits, il est possible de déroger aux taux minimal et maximal précités.

5. Les taux en usage pour la commission d'émission et de rachat seront fixés par la direction, en tenant compte de la situation réelle. Les progrès réalisés dans la constitution du portefeuille seront pris en considération dans l'évaluation de la direction. La direction est également autorisée à décider du paiement de commissions de distribution à des tiers.
6. La direction prend en considération le principe d'égalité de traitement des investisseurs pour établir les commissions d'émission et de rachat.
7. Les grands investisseurs peuvent être avantagés en cas de nouvelle émission de droits. En cas de souscription supérieure à CHF 50 au sein d'une émission, les investisseurs se voient rembourser directement un montant de 0,2% au maximum de la commission d'émission une fois la libération effectuée.

### 8.2 Rémunération à la charge du groupe de placements

1. La fondation prélève, sur la fortune de placement du groupe de placements SDR, une rémunération d'un montant maximum de 0,95% de la fortune globale corrigée des liquidités du groupe de placements au profit de la fortune de base. Les taux effectifs sont publiés dans le rapport annuel de la fondation.

La rémunération comprend les charges suivantes:

- a. les coûts de l'assemblée des investisseurs;
- b. les coûts de révision;
- c. les frais de la banque dépositaire;
- d. les frais d'impression des rapports annuels;
- e. les émoluments de surveillance de la CHS PP;
- f. les salaires et les charges liées aux salaires des membres de la direction, ainsi que des autres employés de la fondation, à l'exception des employés du domaine Development & Construction qui sont indemnisés par l'intermédiaire des frais de représentation du maître d'ouvrage;
- g. les honoraires des membres du Conseil de fondation;

- h. les honoraires des membres des commissions, comités et groupes de travail éventuels institués par le Conseil de fondation, à condition que ceux-ci ne soient pas utilisés pour des groupes de placements individuels; ainsi que
  - i. les coûts de toutes autres dispositions exceptionnelles dans l'intérêt de tous les investisseurs.
2. Le calcul de la rémunération se base sur la moyenne arithmétique de la fortune globale corrigée des liquidités du groupe de placements au début et à la fin de chaque exercice comptable.
  3. La rémunération est prélevée en quatre fois au dernier jour ouvrable des trois premiers trimestres ou après réévaluation pour le dernier trimestre. La charge pour les trois premiers trimestres est basée sur la fortune globale corrigée des liquidités du groupe de placements au début de l'exercice. La charge pour le dernier trimestre est basée sur le calcul cité au ch. 2 ci-dessus, déduction faite des trois versements trimestriels déjà réalisés
  4. La fondation impute directement les charges suivantes au groupe de placements SDR:
    - a. les coûts de l'évaluation de biens immobiliers;
    - b. les coûts de la comptabilité pour les placements et les titres, ainsi que pour le calcul de la valeur d'inventaire nette, dans la mesure où ces activités sont déléguées à des tiers;
    - c. les honoraires des membres du Comité d'investissement responsable du groupe de placements SDR;
    - d. les coûts correspondant à toute autre disposition exceptionnelle dans l'intérêt des investisseurs du groupe de placements SDR.

### 8.3 Frais de transaction

1. Pour l'achat et la vente d'objets de placement, la fondation impute au groupe de placements SDR des frais de transaction d'un montant maximum de 1,75% du prix d'achat ou de vente enregistré. Aucuns frais de transaction ne sont imputés pour les transferts d'objets de placement d'un

groupe de placements de la fondation à un autre.

2. Les frais de transaction couvrent les frais des personnes chargées de la direction et de l'administration pour l'achat et la vente d'objets de placement, ainsi que les frais d'agence connexes.
3. Les frais annexes résultant de l'achat et de la vente d'objets de placement, tels que les frais de notaire et de registre foncier ainsi que les impôts, seront imputés au groupe de placements SDR en plus des frais de transaction.

### 8.4 Honoraires de développement

1. La fondation impute des honoraires de développement à la fortune de placement du groupe de placements SDR afin de couvrir les frais de développement des projets de construction.
2. Les honoraires de développement au profit de Steiner SA pour les projets de construction provenant du pipeline d'acquisition ou de développement de Steiner SA s'élèvent à un certain pourcentage du prix de l'ouvrage de l'entreprise totale. Le pourcentage concret dépend du rendement des fonds propres annualisé du projet, déterminé à l'achèvement des travaux sur la base de l'estimation du projet. Les honoraires de développement représentent au maximum 8% pour un rendement des fonds propres annualisé allant jusqu'à 4,5%, et au maximum 15% pour un rendement des fonds propres annualisé de plus de 7,9%. Pour un rendement des fonds propres annualisé compris entre ces deux valeurs, les honoraires de développement suivent un tableau de lissage.
3. Les honoraires de développement pour les projets de construction qui ne proviennent pas du pipeline d'acquisition ou de développement de Steiner SA sont convenus au cas par cas avec le développeur de projet.

### 8.5 Frais de représentation du maître d'ouvrage

1. Pour les charges liées à la représentation du maître d'ouvrage, la fondation impute au groupe de placements SDR des frais de représentation du maître d'ouvrage à

hauteur de 2,0% maximum du coût d'investissement lié à la construction du bien, majoré des coûts réels liés au suivi de la construction engagés par la fondation et par l'entreprise de représentation du maître d'ouvrage. Les taux effectifs sont publiés dans le rapport annuel de la fondation.

2. Le prix d'achat du bien ou son prix de superficie, ainsi que les coûts associés ne seront pas comptés dans les coûts de construction du bien.

### 8.6 Frais de gestion immobilière, de mise en location et de remise en location

1. La fondation impute à la fortune de placement du groupe de placements SDR des frais de gestion immobilière à hauteur des frais réels de gestion de l'immeuble, jusqu'à un maximum de 4,25% (TVA en sus) des recettes locatives nettes effectives annuelles.
2. La fondation impute à la fortune de placement du groupe de placements SDR des frais de mise en location à hauteur des coûts réels de la mise en location, jusqu'à un maximum de 10% (TVA en sus) du loyer annuel moyen pour chaque contrat de bail conclu. En cas de loyers échelonnés, le loyer annuel moyen pour les trois premières années est déterminant.
3. La fondation impute à la fortune de placement du groupe de placements SDR des frais de remise en location pour la conclusion de contrats de bail, à hauteur de 15% ou plus du montant total des revenus locatifs nets pour un objet de placement. Les frais de remise en location sont d'un montant égal aux coûts réels de remise en location, mais au maximum de 10% (TVA en sus) du loyer annuel moyen pour chaque contrat de bail conclu.

## 9 Avertissements relatifs aux risques

Le prix auquel les droits peuvent être rachetés dépend notamment de l'évolution du portefeuille immobilier du groupe de placements SDR. En cas d'évolution particulièrement défavorable, le risque peut

consister en la perte partielle, voire totale, du capital investi par l'investisseur.

Les risques décrits ci-après ne sont pas les seuls risques pertinents pour l'activité commerciale du groupe de placements SDR. L'ordre dans lequel les risques cités dans le présent prospectus sont mentionnés est aléatoire et ne constitue pas une hiérarchisation des probabilités d'occurrence ou des effets. D'autres risques, pas encore connus ou jugés non pertinents pour l'instant, peuvent également avoir un impact sur l'activité commerciale. Chacun de ces risques peut avoir une influence négative sur l'activité commerciale, la situation financière ou la rentabilité du groupe de placements SDR.

Les risques suivants existent notamment:

### 9.1 Risques liés au marché

Le groupe de placements SDR est soumis aux **conditions économiques** générales telles que la conjoncture, la croissance économique et l'inflation. Une détérioration des conditions économiques peut à tout moment entraîner un recul de la demande de logements et de surfaces locatives. Les revenus locatifs et les produits de cession peuvent ainsi diminuer, ce qui peut avoir un impact négatif sur la situation économique, financière et bénéficiaire du groupe de placements SDR.

Le groupe de placements SDR peut avoir recours à des financements externes pour les placements réalisés, dans la limite du taux d'avance maximal applicable au groupe de placements SDR. Idéalement, un **financement externe** peut augmenter les rendements des investisseurs (effet de levier positif). En revanche, un financement externe peut aussi accroître le risque (et une perte éventuelle) pour les investisseurs (effet de levier négatif).

**L'évolution des taux d'intérêt sur le marché des capitaux** a un impact direct sur les taux d'intérêt hypothécaires et les taux d'actualisation, qui peuvent à leur tour avoir des effets directs sur les coûts de financement, l'évolution des revenus locatifs ainsi que la



valeur des biens immobiliers du groupe de placements SDR.

Le marché de l'immobilier est soumis à des **facteurs locaux**, si bien que l'évolution de la valeur des biens immobiliers peut différer fortement d'un endroit à l'autre. Les facteurs locaux d'une région peuvent considérablement se dégrader au fil du temps, par exemple à cause de la crise d'un secteur concentré essentiellement dans une région, et avoir un impact négatif sur l'évolution de la valeur des biens immobiliers. De plus, des **exigences réglementaires ainsi que des facteurs environnementaux et d'infrastructure** dans les environs plus ou moins proches d'un bien peuvent entraîner la baisse de la valeur et du rendement de ce bien, car le bien ne peut plus être loué, ou pas aux mêmes conditions, ou parce que des investissements importants doivent être entrepris pour assurer l'utilisation ou permettre une vente.

Le marché de l'immobilier est soumis aux **variations cycliques de l'offre et de la demande**. Ainsi, la réalisation de nouveaux projets de construction peut faire augmenter fortement l'offre de surfaces locatives dans certains endroits, et entraîner une offre excédentaire de surfaces locatives ou de biens immobiliers négociables. Une offre excédentaire d'immeubles résidentiels et commerciaux peut notamment mener à une réduction des revenus locatifs et des évaluations ou des prix immobiliers. Le comportement des différents investisseurs du marché de l'immobilier est imprévisible, ce qui peut déboucher sur des **offres nationales ou régionales excédentaires** pour les immeubles résidentiels ou commerciaux, réduire les revenus locatifs et ainsi affecter la valeur du groupe de placements SDR. Une hausse soudaine du niveau général des taux d'intérêt ou un excédent de surfaces locatives peut entraîner un effondrement des prix de l'immobilier, ce qui peut à son tour avoir un effet négatif sur la situation commerciale, financière et bénéficiaire du groupe de placements SDR.

La demande de biens immobiliers résidentiels et commerciaux est influencée par d'autres

facteurs échappant au contrôle de la fondation, comme la migration, **les relations entre la Suisse et l'UE ou l'attractivité de la Suisse auprès des entreprises**, par exemple. Ainsi, ces dernières années, l'immigration nette vers la Suisse a été un facteur déterminant de la demande de logements, et la Suisse a été attrayante pour les entreprises. Une modification de ces facteurs pour des raisons économiques ou du fait d'une évolution du cadre politique peut avoir un impact négatif sur la situation commerciale, financière et bénéficiaire du groupe de placements SDR, en particulier dans le contexte actuel de très forte activité de construction.

Le marché suisse de l'immobilier se démarque par une **liquidité limitée**, qui peut éventuellement avoir un impact négatif sur les prix de l'immobilier. En fonction de la situation du marché, il peut être impossible d'acheter ou de vendre des biens immobiliers à court terme, ou uniquement en faisant d'importantes concessions sur les prix, ce qui peut avoir un impact négatif sur la situation commerciale, financière et bénéficiaire du groupe de placements SDR. En outre, un manque ou une insuffisance de possibilités de vente peut avoir pour conséquence un ajournement du rachat de droits allant jusqu'à 24 mois.

## 9.2 Risques liés aux placements

Pour les placements dans des terrains à bâtir et des projets de construction, des **retards** et des **dépassements de coûts** peuvent survenir. Ils peuvent être causés par des modifications réglementaires, des exigences réglementaires, des restrictions, des interventions et des oppositions de tiers ainsi que par des problèmes de planification et de réalisation. De plus, des **défauts**, comme l'élaboration incorrecte ou un vice de construction, peuvent avoir un impact négatif sur les revenus, car ils peuvent entraîner des coûts d'entretien ou de rénovation inattendus ou plus élevés que la moyenne. Des pertes de revenus peuvent également être liés à des problèmes lors de la location ou de la vente d'immeubles

nouvellement construits ou d'unités correspondantes de propriété par étages.

Le groupe de placements SDR investit sa fortune dans des terrains à bâtir, des développements de projets, des projets de nouvelles constructions et des biens à rénover. Il s'efforce de réduire autant que possible les **risques de construction** éventuels en concluant des accords correspondants avec des entreprises totales. Ces accords prévoient typiquement des paiements subordonnés à la progression de la construction. Par ailleurs, le groupe de placements SDR cherche à toujours obtenir des garanties d'exécution. Dans le cadre de ces activités, il subsiste néanmoins un risque de **retards, dépassements de coûts de construction, non-respect de prestations de construction, prestations lacunaires, hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs**, avec tous les **risques de défaillance** financière et les **coûts supplémentaires** que cela entraîne. En outre, il existe un risque qu'aucun utilisateur ou acheteur approprié ne puisse être trouvé une fois le développement de projet terminé ou après la réalisation du projet de nouvelle construction ou de rénovation. Les développements de projets et les projets de construction supposent en outre des investissements considérables de la part du groupe de placements SDR, qui ne généreront des revenus qu'après un certain temps. Il n'existe aucune garantie quant aux revenus effectivement générés ou à leur montant. Tous ces facteurs peuvent avoir une influence négative sur la situation commerciale, bénéficiaire et financière du groupe de placements SDR.

L'**évaluation** des placements immobiliers est toujours basée sur une certaine subjectivité des experts chargés des estimations. Les valeurs des biens, déterminées à la date de référence et vérifiées par les experts chargés des estimations et leurs assistants peuvent donc différer du prix obtenu lors de la vente du bien, puisque le prix de vente est fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Les éventuels **risques environnementaux** liés aux biens immobiliers sont contrôlés avant la construction ou l'acquisition. S'ils sont considérés comme supportables, ces risques sont inclus dans le calcul du prix. On ne peut toutefois pas exclure que des contaminations ou des coûts de réhabilitation non prévus aient un impact négatif sur la fortune de la Steiner Investment Foundation et sur la valeur nette d'inventaire du groupe de placements SDR.

Les modifications futures des lois cantonales, nationales et internationales et autres prescriptions peuvent avoir un impact sur les prix de l'immobilier, les coûts d'exploitation et de construction ainsi que les revenus, et par extension sur le résultat d'exploitation et la valeur du groupe de placements SDR. Le groupe de placements SDR est notamment dépendant des règlements fédéraux, cantonaux et communaux dans les domaines du droit fiscal, de bail, d'aménagement du territoire, de construction et de protection de l'environnement. On ne peut pas exclure que des **modifications réglementaires** aient un impact négatif sur la situation commerciale, bénéficiaire et financière du groupe de placements SDR.

### 9.3 Risques liés à l'organisation

Steiner SA, également active dans le domaine immobilier, est la société fondatrice de la fondation et assume diverses activités administratives sur mandat de la fondation ainsi que certaines prestations de conseil pour la fondation. De plus, Steiner SA a actuellement encore le droit de nommer une minorité des membres du Conseil de fondation. Les employés et/ou organes de Steiner SA peuvent également siéger dans d'autres organes et comités de la fondation, notamment au Comité d'investissement. Enfin, Steiner SA interviendra dans une grande partie des projets de construction et de développement réalisés par la fondation, en tant que développeur et entreprise totale. Il peut en résulter des **conflits d'intérêts** potentiels ou effectifs. La fondation et Steiner SA prennent des mesures adéquates



pour limiter ou empêcher de tels conflits d'intérêt.

Du fait de son étroite collaboration avec Steiner SA, la fondation aura accès au pipeline de développement de projets et d'acquisition de Steiner SA. Sur la base de cette coopération, la fondation obtient également le droit d'utiliser la marque «Steiner Invest» déposée par Steiner SA. En outre, la fondation obtient un financement de départ de la part de Steiner SA pour les trois premiers exercices. Il peut en résulter une certaine **dépendance** de la fondation vis-à-vis de Steiner SA. La collaboration entre la fondation et Steiner SA peut être résiliée par l'une des parties de manière ordinaire au bout de cinq ans. La résiliation extraordinaire à un autre moment, pour motifs particuliers, est également possible. Il est enfin envisageable que Steiner SA ne puisse plus honorer ses engagements dans le cadre de cette collaboration dans le cas où elle deviendrait insolvable, ferait faillite, demanderait un sursis concordataire ou cesserait son activité commerciale pour une autre raison. Si cette collaboration devait cesser, il y aurait entre autres le risque que la fondation ne puisse pas trouver de partenaire pour une coopération équivalente.

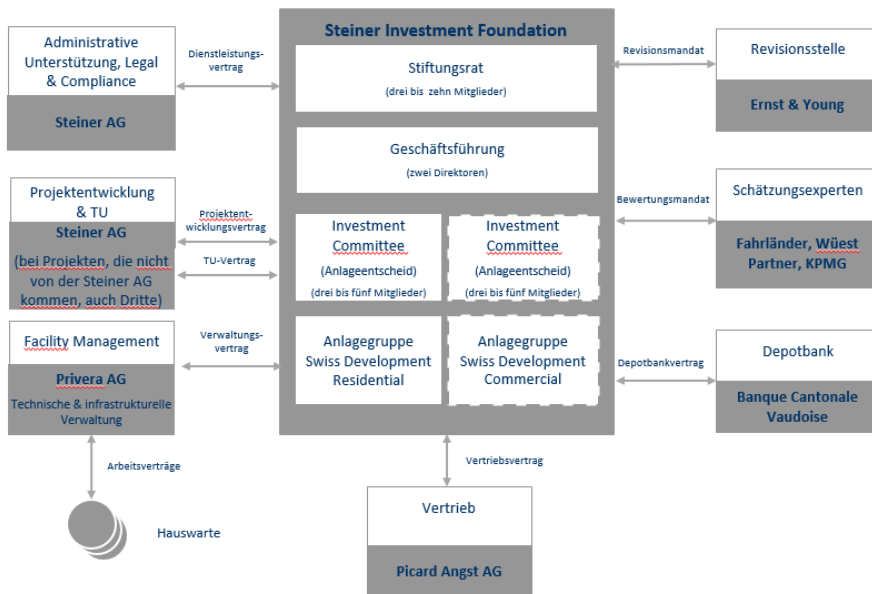
## 10 Annexe

### Aperçu graphique de l'organisation

#### Steiner Investment Foundation

Übersicht über beteiligte Personen und Gremien sowie die Vertragsstrukturen

hat formatiert: Englisch (Vereinigtes Königreich)



Steiner Investment Foundation  
Hagenholzstrasse 56  
CH-8050 Zurich  
+41 58 445 20 00  
info@steinerinvest.com  
www.steinerinvest.com