

Bulletin de la prévoyance professionnelle n° 46

du 20 août 1999

ÉDITION SPÉCIALE

269 Exigences posées aux fondations de placement soumises à la surveillance de l'OFAS

L'OFAS a résumé sa pratique en matière de surveillance des fondations de placement qui lui sont soumises dans une brochure datée du 1^{er} mai 1999.

Cette publication est le résultat de la collaboration d'un groupe de travail réunissant des représentants de l'OFAS et de l'Administration fédérale des contributions, d'une part, ainsi que, d'autre part, des experts externes et des responsables de fondations de placement. Elle expose la pratique de l'office fédéral en matière de surveillance et s'adresse aux fondations de placement soumises à la surveillance de l'OFAS. Parallèlement, sur la base des exigences nouvellement formulées, un nouveau questionnaire a été élaboré pour les organes de contrôle de fondations de placement. L'OFAS dispose donc désormais des instruments nécessaires lui permettant de tenir compte des particularités des fondations de placement. L'OFAS applique ces exigences également en cas de création de nouvelles fondations de placement.

La présente édition spéciale a pour but de faire connaître ces exigences. Elles visent à fournir aux personnes actives dans les domaines de l'application de la prévoyance professionnelle, du placement, de la surveillance et du contrôle ainsi qu'à d'autres catégories de personnes intéressées une information sur la pratique de l'office fédéral et une aide leur permettant de répondre à des questions du même ordre. Vous trouverez ci-après une introduction et le texte des *Exigences posées aux fondations de placement*.

Suite au nouveau formatage, il peut en résulter des différences de pagination entre les versions imprimée et électronique.

Le bulletin est un simple moyen d'information de l'OFAS. Son contenu n'a valeur de directive que lorsque cela est indiqué expressément.

269 Exigences posées aux fondations de placement soumises à la surveillance de l'OFAS

Introduction

Les fondations de placement servent aux placements collectifs d'institutions de prévoyance et constituent une catégorie particulière de placements collectifs. Les premières fondations de placement ont été créées en 1967, 1970 et 1973. On a vu se développer dans la pratique, sur la base du droit des fondations, un type de fondation étroitement lié à la prévoyance professionnelle qui gère et place exclusivement la fortune des institutions de prévoyance. Ce type de fondation suscite depuis plusieurs années l'intérêt croissant des investisseurs, dont témoigne également l'augmentation du nombre de fondations créées ces derniers temps. Les fondations de placement sont actuellement un instrument de placement important dans le domaine de la prévoyance professionnelle.

La fondation de placement en tant que telle n'a pas fait l'objet jusqu'à présent de dispositions légales particulières. La réalité qu'elle recouvre est complexe et ne relève pas uniquement du droit des fondations. Sous l'angle de ce dernier, l'article 84 CC joue un rôle fondamental. Selon cette disposition, l'OFAS a pour tâche, en sa qualité d'autorité de surveillance des fondations de placement exerçant leur activité sur le plan national, de veiller à ce que la fortune de ces fondations soit utilisée conformément à leurs buts. Ce faisant, l'OFAS applique par analogie des dispositions du droit de la prévoyance, notamment les prescriptions en matière de placement, à la fondation de placement. Sont également appliquées des prescriptions du droit des sociétés et de la loi sur les fonds de placement.

En se fondant sur ces éléments, l'OFAS a rassemblé les principales exigences. Une importance particulière est accordée à la manière dont sont respectés les droits des investisseurs. Les investisseurs qui ont placé dans la fondation doivent être mieux à même de réaliser leurs objectifs de placement et d'accomplir leurs tâches de contrôle. Une transparence et une information suffisantes sont indispensables à cet effet.

Elaboration d'un document de référence pour les fondations de placement

En novembre 1997, un groupe de travail présidé par M. J.P. Landry a été chargé de formuler des exigences posées aux fondations de placement. Ce groupe était composé des personnes suivantes:

Président:

M. J.P. Landry

Chef de la section Economie et révisions de la division Prévoyance professionnelle, OFAS, Berne

Membres:

M. W. Aeschbacher, sous-directeur,
STG Coopers & Lybrand, Zurich

M. R. Beyeler, Caisse d'assurance pour
les fonctionnaires du canton de
Bâle-Campagne, Liestal

M. B. Brandenberger, Comple-
menta SA, St-Gall

M. A. Jaeggi (jusqu'au 31 mai 1998)
M. A. Theiler (depuis le 1^{er} juin 1998),
directeur, Fondation de placement
Prevista, Zurich
(représentant la CAFD)

M. H. Mattmann, directeur,
Fondation de placement HIG, Zurich

M. P. Pawlowsky, administrateur,
Fondation de placement pour la
prévoyance en faveur du personnel,
Bâle
(représentant la CAFD)

M. S. Steinmann, directeur,
IST, Zurich
(représentant la CAFD)

Ont également collaboré, du côté de l'OFAS:
M. R. Gadola, chef de la section Surveillance
M. B. Müller, fonctionnaire scientifique
M. C. Schafer, fonctionnaire scientifique

Des représentants de l'Administration fédérale des contributions ont également été associés aux travaux.

Signification et fonction des *Exigences*

Les fondations de placement ne font l'objet d'aucune codification. La présentation de ces exigences rend transparente la pratique de l'office en matière de surveillance. On fixe également des normes relatives à l'organisation de la fondation de placement, à l'étendue des droits des investisseurs, à l'information et à la transparence. L'aspect de la sécurité, qui est essentiel dans la prévoyance professionnelle, est donc clairement valorisé.

Domaine d'application

Les *Exigences* s'appliquent aux fondations de placement sous la surveillance de l'OFAS. Ces fondations sont tenues de revoir leurs documents de base et leurs règlements sous l'aspect de leur conformité aux exigences en question et de combler d'éventuelles lacunes. Le catalogue de ces exigences sert également de référence lorsqu'il s'agit de remplir le questionnaire spécial et s'adresse donc aussi aux organes de révision de fondations de placement.

En cas de création de nouvelles fondations, la société fondatrice ou les fondateurs doivent répondre à ces exigences.

Distribution

Si vous souhaitez recevoir d'autres exemplaires de la brochure ou du nouveau questionnaire, veuillez vous adresser au secrétariat de la division Prévoyance professionnelle (tél. 031 322 91 51; téléfax 031 324 06 83).

Exigences posées aux fondations de placement

(Pratique de l'OFAS en matière d'exigences posées aux fondations de placement soumises à sa surveillance)

1. Introduction

Les fondations de placement gèrent des fonds de prévoyance appartenant à des institutions de prévoyance. Les présentes exigences posées aux fondations de placement ont pour objectif d'assurer la **protection des investisseurs**.

Les fondations de placement constituent une catégorie particulière de placements collectifs qui, jusqu'à ce jour, ne sont soumis à aucune réglementation légale spécifique. La réalité qu'elles recouvrent est complexe. Elles sont soumises au droit des fondations ainsi qu'à diverses prescriptions particulières de la LPP et des ordonnances qui lui sont liées sont aussi déterminantes. Il s'agit essentiellement de l'article 56 OPP 2, ainsi que des articles 49 et suivants OPP 2, selon l'agencement actuel de la systématique des ordonnances. La doctrine défend par ailleurs le point de vue très convaincant selon lequel les fondations de placement sont également régies par le droit des sociétés, en plus du droit des fondations. Cela a des conséquences sur leur structure d'organisation et sur les droits des participants (investisseurs) essentiellement.

En sa qualité d'autorité de surveillance des fondations de placement d'importance nationale, l'OFAS a pour tâche de veiller à ce que la fortune de ces fondations soit utilisée conformément à leurs buts (art. 84 al. 2 CC). L'OFAS doit faire en sorte que les investisseurs soient suffisamment protégés. C'est pourquoi, se fondant sur l'article 84 CC entre autres, l'office applique par analogie aux fondations de placement différentes dispositions de la loi sur les fonds de placement.

Partant des dispositions légales mentionnées et de l'application pratique de l'article 84 CC, l'OFAS a rassemblé ci-dessous les principales exigences auxquelles doit satisfaire une fondation de placement. Ce catalogue d'exigences met l'accent sur les points suivants:

**les droits des investisseurs,
l'organisation,
l'information et la transparence,
les contrôles externes et
les prescriptions de placement dans des cas particuliers.**

Un accent particulier est mis sur la manière dont sont respectés les droits des investisseurs. C'est sur ce point en effet que la fondation de placement se distingue des autres formes collectives de placements et plus particulièrement des fonds de placement. Ces droits permettent aux investisseurs d'exercer une fonction de contrôle sur la fondation de placement.

Pour réaliser leurs objectifs de placement et pour exercer leurs tâches de contrôle, les investisseurs qui ont investi dans la fondation ont besoin de transparence et de

suffisamment d'informations. Ces dernières doivent en conséquence satisfaire à des exigences élevées.

2. Statuts

2.1 Nom, siège et date de création

L'acte de fondation contient les indications suivantes relatives au nom, au siège et à la date de création de la fondation:

Le **nom** doit clairement montrer qu'il s'agit d'une fondation de placement.

Tous les fondateurs doivent être mentionnés dans l'acte de fondation.

Les statuts doivent indiquer qu'il s'agit d'une fondation selon les articles 80 et suivants CC. Selon l'acte de fondation, le **siège de la fondation** est établi à une adresse suisse. La direction et l'organe de contrôle doivent aussi avoir leur siège en Suisse.

De plus, il y a lieu d'indiquer la **date d'établissement de l'acte** de fondation.

2.2 But de la fondation et cercle des investisseurs

Le **but de la fondation** doit se limiter exclusivement au placement collectif et à la gestion du capital apporté par les membres de la fondation (cofondateurs, investisseurs). Selon la pratique de l'OFAS, la création d'une fondation de placement qui cumulerait des fonctions de prévoyance et de placement n'est pas autorisée.

Les autorités fiscales n'octroient une exonération fiscale aux fondations de placement en vertu de l'article 56, lettre e, LIFD, ainsi que de l'article 23, alinéa 1, lettre d, LHID, que pour autant que celles-ci ne reçoivent que des fonds du deuxième pilier ou de fondations bancaires du pilier 3a. Il en résulte que le cercle des investisseurs d'une fondation de placement est limité aux institutions correspondantes des deuxième et troisième piliers (caisses de pensions, institutions de libre passage, institution supplétive, fonds de sécurité, fondations de placement, fonds de bienfaisance, fondations de financement, fondations bancaires dans le cadre du troisième pilier a).

2.3 Fortune de la fondation

Les statuts mentionnent la fortune de la fondation. Celle-ci se compose du:

- a. capital de dotation et de
- b. la fortune apportée par les investisseurs à des fins de placement.

Lors de la création d'une nouvelle fondation, le capital de dotation doit se monter à 100 000 francs au moins. Son montant doit être expressément mentionné dans l'acte de fondation.

Dans le cas des fondations à plusieurs quotes-parts (groupes de placements), l'acte de fondation doit faire apparaître que les capitaux peuvent être investis dans différents groupes de placements indépendants (quotes-parts) dont la comptabilité est tenue séparément.

Nous recommandons de faire figurer dans les statuts une disposition fondamentale relative aux droits patrimoniaux des investisseurs.

2.4 Organisation

2.4.1 Généralités

Les statuts doivent mentionner les principes de l'organisation ainsi que tous les organes de la fondation, tout en décrivant dans leurs grandes lignes les tâches de chacun de ces organes. Le règlement ne devrait contenir que les points de détail (concernant par exemple les élections, la durée des mandats, le mode de vote). Les statuts doivent renvoyer expressément aux dispositions réglementaires.

En plus de l'organe prévu par la loi (le conseil de fondation), la fondation doit en principe toujours être dotée d'une assemblée des investisseurs (assemblée des cofondateurs, assemblée des porteurs de droits de participations). D'autres organes peuvent exister à titre facultatif.

2.4.2 Dispositions nécessaires concernant les différents organes

Les exigences qui suivent et qui s'appliquent aux différents organes (tâches des organes, composition) doivent de préférence être posées dans les statuts.

L'**assemblée des investisseurs** doit avoir lieu au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice annuel. Il y a lieu de prévoir la possibilité de tenir des assemblées extraordinaires. L'assemblée des investisseurs constitue l'organe suprême de la fondation et c'est elle qui décide de la modification des statuts, sous réserve de l'accord de l'autorité de surveillance. De plus, elle décide de la dissolution et de la liquidation de la fondation, moyennant l'accord de l'autorité de surveillance. Elle approuve le règlement de la fondation, le rapport d'activité ainsi que les comptes annuels.

L'assemblée des investisseurs élit par ailleurs l'organe de révision (organe de contrôle) et approuve son rapport annuel. Le fondateur peut prévoir de nommer lui-même une partie des membres du conseil de fondation. Nous recommandons que l'élection de tous les membres du conseil de fondation se fasse par l'assemblée des investisseurs et nous exigeons que la majorité au moins des membres du conseil de fondation soient élus par l'assemblée des investisseurs. Cette règle ne s'applique pas lors de la création d'une fondation de placement. Lors de l'approbation d'une révision des statuts ou de la dissolution de la fondation, nous recommandons que la décision soit prise à la majorité qualifiée. Il faut aussi déterminer les compétences décisionnaires de l'assemblée des investisseurs.

Toutes les tâches qui ne sont pas expressément du ressort de l'assemblée des investisseurs, de l'organe de révision ou de l'autorité de surveillance incombent au **conseil de fondation**. De même, toute éventuelle délégation de tâches doit se baser

sur une norme de délégation statutaire ou réglementaire. Il est recommandé que le conseil de fondation compte au moins cinq membres. La durée du mandat des membres de ce conseil doit aussi être indiquée, ainsi que la compétence décisionnaire et plus exactement la composition de ce conseil.

2.5 Organe de révision (organe de contrôle)

Le choix de l'organe de révision est du ressort de l'assemblée des investisseurs. L'organe de révision doit être indépendant des fondateurs, du conseil de fondation et de la direction de la fondation, en ce qui concerne son organisation et son personnel, mais aussi d'un point de vue économique.

Nous recommandons que les tâches qui incombent à l'organe de révision soient décrites dans leurs grandes lignes dans les statuts.

2.6 Adoption et modification des règlements

Le règlement de la fondation et ses modifications doivent être approuvés par l'assemblée des investisseurs. Les statuts peuvent néanmoins prévoir que le conseil de fondation peut adopter, sans que cela soit soumis à l'approbation de l'assemblée des investisseurs, d'autres directives et règlements spéciaux. Ceux-ci peuvent notamment réglementer les tâches d'un comité de placement ou de la direction et fournir des directives de placement.

2.7 Dispositions en matière de liquidation

Les statuts doivent contenir des dispositions relatives à la liquidation de la fondation.

3. Règlement

3.1 Généralités

Dans la mesure où des dispositions n'ont pas été prises dans les statuts, les points suivants doivent figurer dans le règlement.

3.2 Droits des investisseurs

Le règlement de la fondation définit les droits des investisseurs. Il règle notamment le droit de vote et d'éligibilité (voir le point 2.4.2 ci-dessus), ainsi que le droit d'être informé.

Les statuts doivent pour leur part prévoir une réglementation détaillée des droits patrimoniaux des investisseurs. Il y a lieu d'y consigner le type et le mode de calcul de la valeur d'inventaire. L'émission des droits de participation doit être réglée. Pour les valeurs courantes du marché, nous recommandons une publication quotidienne.

Le mode de calcul du prix d'émission doit être transparent. La reprise des droits de participation et les exceptions en matière de délai maximum de reprise doivent faire l'objet d'une réglementation expresse. Pour les valeurs courantes du marché, nous recommandons une reprise quotidienne. Pour les placements moins courants, nous recommandons un délai maximum de reprise d'un an. Le mode de calcul du prix de reprise doit apparaître clairement.

Pour les groupes de placements immobiliers des fondations de placement ou les fondations de placement en valeurs immobilières, des dispositions doivent être prises pour la protection des intérêts des investisseurs. Ces dispositions concernent les experts chargés de procéder à des évaluations au sens des points 5.3.1 et 5.3.2.

Dans la mesure où les rapports juridiques entre la fondation de placement et l'investisseur sont réglés par des accords contractuels individuels (contrat de participation / contrat d'adhésion), il y a lieu d'en faire mention dans le règlement au moins.

Les statuts ou le règlement doivent exiger que le conseil de fondation fournisse suffisamment d'informations aux investisseurs existants ou intéressés (pour le contenu de cette obligation d'informer, voir le point 8).

Nous recommandons que le règlement prévoie que l'accord de l'assemblée des investisseurs soit requis en cas de dissolution d'une quote-part de la fortune de la fondation.

3.3 Organisation

En règle générale, les principes fondamentaux de l'organisation figurent dans les statuts, et le règlement contient les dispositions de détail. Il est recommandé de prévoir les détails de l'organisation dans un règlement d'organisation complémentaire. Il nous paraît important que tous ceux qui sont habilités à prendre des décisions soient cités au moins dans ce règlement et que celui-ci établisse quelles sont leurs compétences (droits et obligations) et les possibilités de délégation. La réglementation en matière d'organisation doit définir avec suffisamment de clarté les tâches de chaque personne habilitée à prendre des décisions afin d'exclure tout conflit de compétence. Elle doit prévoir suffisamment de mécanismes de contrôle, définir et attribuer avec précision les tâches de surveillance. Il faut aussi qu'il y ait des dispositions claires sur les élections (organes, procédure, première désignation, nouvelles élections, durée des mandats, révocation), la composition des organes (nombre de membres, conditions techniques et personnelles d'éligibilité), la formation interne de l'opinion (prise de décision, notamment en matière de quorum, de droit de vote, de majorité simple ou qualifiée, de décision en cas d'égalité des voix, d'unanimité, de possibilité de prendre des décisions par voie de consultation écrite, des motifs de récusation, de tenue des procès-verbaux, etc.). Par ailleurs, les tâches de l'organe de révision et les fonctions d'une éventuelle banque dépositaire doivent faire l'objet d'une description ad hoc.

3.4 Placement de la fortune

La fondation doit décrire son activité de placement pour chaque quote-part, de préférence dans des directives de placement séparées. Cette description ne doit donner lieu à aucune confusion ou malentendu. Le nom du groupe de placement doit correspondre au contenu de ce groupe.

4. Exigences complémentaires en matière d'organisation

4.1 Devoir de la direction

La fondation de placement doit être dotée d'une organisation qui permette d'atteindre les buts fixés. Elle définit clairement sa structure et son fonctionnement. Elle veille en particulier à réglementer clairement les compétences et les contrôles internes.

Nous recommandons que les statuts prévoient que la direction soit indépendante économiquement des fournisseurs d'équipements ou de prestations à la fondation ainsi que indépendante du point de vue du personnel. Dans les cas où cela ne conviendrait pas, il y a lieu d'établir une réglementation par voie contractuelle ou réglementaire, définissant les compétences, les responsabilités, les rapports de subordination et les contrôles, de telle sorte que les conflits d'intérêt potentiels soient réduits au minimum et que leur traitement soit réglementé.

La fondation de placement doit s'assurer que les personnes chargées de la direction de la fondation de placement sont en mesure d'accomplir les tâches qui leur sont confiées tant de par leur personnalité que leur formation et leur expérience.

4.2 Défense des intérêts des investisseurs

Toutes les personnes chargées de la direction et du contrôle de la fondation de placement ont pour tâche la défense exclusive des intérêts des investisseurs.

5. Placements

5.1 Généralités

5.1.1 Prescriptions générales de placement

Les dispositions en matière de placement de la LPP s'appliquent par analogie aux fondations de placement. Par conséquent toutes les possibilités de placements prévues dans le cadre de la LPP sont en principe autorisées.

5.1.2 Crédits

Les crédits exercent un effet de levier sur la fortune. Afin de répondre aux exigences de sécurité, il y a lieu de renoncer à tout crédit portant sur l'ensemble du portefeuille de la fondation. Il est admissible de contracter un crédit dans un but précis et à court terme (cf 5.3 en matière de quote-part immobilière).

5.2 Groupes de placements titres

5.2.1 Diversification

Les limites de placement (diversification) de l'article 54 OPP 2 se réfèrent au total de la fortune d'une institution de prévoyance et non à des quotes-parts particulières. Les groupes de placements des fondations de prévoyance ne couvrent en règle générale qu'une partie des possibilités de placement d'une institution de prévoyance. Il est donc admissible que, au sein de ces groupes, les limites imposées par débiteur ou par société s'écartent de celles qui sont prévues dans l'OPP 2.

Le principe suivant s'applique: il y lieu de réaliser une diversification suffisante.

Stratégie de placement passive:

Des indices diversifiés peuvent être répliqués.

Stratégie de placement active:

Dans des cas isolés, les placements peuvent dépasser les limites imposées par l'OPP 2. Lorsque les placements dépassent les limites réglementaires de placement de la fondation, il y a lieu d'en indiquer les motifs techniques en annexe.

5.3 Groupes de placements biens immobiliers

5.3.1 Experts en évaluation

La fondation de placement doit nommer au moins un expert en évaluation indépendant et jouissant d'une bonne réputation. La fondation de placement doit s'assurer que ce dernier est en mesure d'accomplir sa tâche de par sa formation et son expérience. L'identité des experts en évaluation doit être publiée dans le rapport annuel.

5.3.2 Évaluation

La fondation de placement doit faire examiner par l'expert en évaluation la valeur de tout bien immobilier qu'elle désire acquérir ou vendre. Les projets de construction doivent être examinés par cet expert afin de déterminer si les dépenses prévues sont appropriées et conformes aux prix du marché. La fondation de placement demande à l'expert d'évaluer une fois par an la valeur vénale de ses biens immobiliers. Cette valeur peut être reprise pour la clôture des comptes à condition qu'aucune modification substantielle ne soit intervenue depuis la date de l'évaluation. Si la fondation de placement ne reprend pas l'évaluation sans changement dans ses comptes, elle doit le justifier vis-à-vis de l'organe de révision.

5.3.3 Diversification

La fondation de placement doit répartir ses placements de telle manière que les objets, leur âge et leur situation soient diversifiés. Les fondations de placement doivent en conséquence répartir leurs investissements sur au moins dix biens immobiliers différents. Les parcelles mitoyennes et les lotissements constitués selon les mêmes principes de construction sont considérés comme un seul objet immobilier. La valeur vénale d'un bien immobilier ne doit pas dépasser 25 % de la fortune du groupe de placement.

5.3.4 Terrains à bâtir

Les terrains à bâtir (y compris les immeubles à démolir), les bâtiments en chantier et les terrains assortis de droits de construction ne doivent pas, pris ensemble, dépasser 10 % de la fortune du fonds. Les terrains non bâtis d'un groupe immobilier doivent être aménagés et convenir à une construction immédiate.

5.3.5 Crédits / hypothèques

Les crédits exercent un effet de levier sur la fortune. Afin de répondre aux exigences en matière de sécurité, les crédits doivent être limités. Les placements faisant partie de ce groupe de placement sont par nature à long terme et difficilement réalisables à court terme. Il est donc particulièrement difficile que ces placements demeurent liquides. Pour en tenir compte, il est loisible de souscrire des crédits avec prudence dans les conditions suivantes: en moyenne, la charge sur tous les biens immobiliers ne doit pas dépasser 40 % de leur valeur vénale.

5.3.6 Devoir de loyauté

La gestion de la fondation de placement doit se faire exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Le but de tout groupe de placement est un investissement optimal à long terme dans l'immobilier. La stratégie de placement ne saurait donc être confondue avec l'octroi de mandats de construction à court terme.

5.4 Placements non traditionnels

5.4.1 Autorisation

Ne sont autorisés que les placements qui répondent aux prescriptions de placement de l'OPP 2. En cas de doute, il y lieu de consulter l'OFAS au préalable.

5.4.2 Risque particulier

Pour les groupes de placements qui présentent un risque particulier, tous les documents doivent être soumis au préalable à l'OFAS. Pour ces groupes de placements, les informations sur les produits doivent expressément faire état des risques particuliers encourus. Actuellement ce sont les groupes de placements présentant un caractère de capital-risque (venture capital) qui constituent les groupes de placements présentant des risques particuliers.

5.5 Apports en nature lors d'émissions / d'acquisitions

Les apports en nature lors de fusions sont autorisés.

Les apports en nature sous forme de titres sont autorisés lorsqu'il existe un prix objectif que l'on peut constater et que les apports sont compatibles avec la stratégie de placement. Les intérêts des autres investisseurs ne sauraient être compromis de quelque manière que ce soit. Les apports en nature sous forme de produits dérivés ne sont tolérés que s'ils sont conformes à l'article 56a OPP 2 et ont un prix de transaction. La fondation de placement enregistre tous les apports en nature à l'intention de l'organe de révision.

L'organe de révision contrôle la valeur à la date de la transaction des valeurs mobilières acquises et remises, ainsi que des droits de participation.

Pour les immeubles, il n'y a pas de prix objectif de négoce. Par contre, on constate un certain besoin d'effectuer des versements de cette nature de la part des institutions de prévoyance.

C'est pour cette raison que nous établissons la procédure suivante pour les biens immobiliers: Les apports en nature ne sont autorisés que s'ils sont conformes à la stratégie de placement. Les intérêts des autres investisseurs ne doivent en être affectés d'aucune manière. Il y a lieu de tenir suffisamment compte des besoins de liquidités (en raison notamment de la possibilité de dénonciation dont jouissent les investisseurs). Le prix des biens immobiliers doit faire l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant de la fondation de placement selon la méthode d'évaluation existante et en tenant compte des dispositions réglementaires. Un deuxième expert, non-lié à la fondation de placement et au premier expert, examine la première évaluation.

L'organe de révision examine la méthode d'évaluation adoptée. Il contrôle le mode de calcul du prix et si le prix se justifie.

La fondation de placement établit un rapport sur tous les apports en nature à caractère immobilier. Le mode, le lieu, le prix et le rendement brut de chaque apport en nature doivent figurer en annexe, par objet.

6. Tenue des comptes / présentation des comptes

6.1 Présentation des comptes

Les dispositions du CO sur la tenue de la comptabilité commerciale ainsi que les principes régissant l'établissement régulier des comptes (art. 662a CO) sont applicables par analogie, tant que la loi ou les ordonnances n'en disposent pas autrement.

Dans le cas des fondations de placement disposant de plusieurs quotes-parts, il y a lieu de tenir une comptabilité séparée pour chaque quote-part, ainsi que pour le capital de dotation.

La comptabilité d'ensemble comprend plusieurs comptabilités partielles tenues séparément, telles que: la comptabilité financière, les comptes de placement (comptabilité titres et/ou comptabilité des immeubles), la comptabilité des investisseurs.

6.2 Plan comptable

Les plans comptables auront au moins la structure suivante:

6.2.1 Groupes de placements titres:

Actifs

Instrument du marché monétaire
Comptes de régularisation de l'actif
Valeurs mobilières (y compris valeurs mobilières prêtées)
Autres papiers valeurs et droits valeurs
Autres droits assimilables aux valeurs mobilières
Autres actifs
Pertes de capital réalisées, accumulées (solde débiteur)

Passifs

Créanciers
Comptes de régularisation du passif
Comptes des droits
Gains de capital réalisés, accumulés (solde créancier)
Produits réservés pour réinvestissements
Comptes de répartition aux porteurs de droits
Bénéfice reporté

Annexe / opérations hors bilan

Indications relatives aux instruments dérivés selon l'art. 56 a OPP 2
Indications sur le type et le volume des titres prêtés

Charges

Intérêts passifs
Frais de révision
Frais d'administration
Rémunérations réglementaires aux fournisseurs de prestations (courtages, honoraires de gestion, droits de dépôt, autres frais)
Autres charges
Participation des porteurs de droits sortants aux revenus courus

Revenus

Rendements des placements
Autres revenus
Participation des souscripteurs de droits aux revenus courus
Frais de souscription ou de rachat de droits
(Les gains en capital réalisés sur la valeur nominale ou lors de remboursements en capital sont à mentionner en annexe.)

6.2.2 Groupes de placements biens immobiliers

Actifs

Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe
 Comptes de régularisation de l'actif
 Biens immobiliers répartis en :
 Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir)
 Constructions commencées (y compris le terrain)
 Constructions terminées (y compris le terrain)
 Participations à des sociétés immobilières
 Avances à des sociétés immobilières
 Pertes de capital réalisées, accumulées (solde débiteur)

Passifs

Dettes hypothécaires
 Créanciers
 Comptes de régularisation du passif
 Comptes des droits
 Compte d'amortissement des immeubles
 Provisions pour réparations futures
 Gains de capital réalisés, accumulés (solde créancier)
 Produits retenus en vue d'être réinvestis
 Comptes de répartition aux porteurs de parts
 Bénéfice reporté

Charges

Intérêts hypothécaires
 Autres intérêts passifs
 Entretien et réparations
 Autres frais d'immeubles
 Impôts et taxes
 Frais d'administration
 Frais d'évaluation et de révision
 Amortissements des immeubles
 Provisions pour réparations futures
 Rémunérations réglementaires aux fournisseurs de prestations (courtages, honoraires de gestion, droits de dépôt, autres frais)
 Autres charges
 Participation des porteurs de droits sortants aux revenus courus

Revenus

Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe
 Loyers
 Intérêts intercalaires portés à l'actif
 Produits des participations
 Intérêts sur les avances aux sociétés immobilières
 Autres revenus
 Participation des souscripteurs de droits aux revenus courus
 Frais de souscription ou de rachat de droits

6.2.3 Autres groupes de placements

Les autres groupes de placements sont traités comme les groupes titres.

6.2.4 Gains et pertes en capital

La fondation de placement rassemble les gains et pertes résultant de l'aliénation d'objets ou de droits dans le compte «Gains et pertes de capital réalisés, accumulés». Les bénéfices en capital réalisés peuvent être affectés à des buts de distribution.

6.3 Évaluation

6.3.1 Groupes de placements titres

La valeur patrimoniale des groupes de placements doit être comptabilisée au prix d'achat. La fortune doit être évaluée à la valeur vénale du jour d'émission ou de reprise des droits, ou au moins du jour de la publication de l'émission ou de la reprise des droits.

La valeur vénale des titres ou d'un droit correspond au prix que l'on obtiendrait dans le cadre d'une vente prudente. Pour les placements cotés et les placements échangés sur un marché réglementé, accessible au public, la valeur vénale des placements négociés correspond à celle des cours.

6.3.2 Groupes de placements immobiliers

Les comptes de placement sont tenus au prix d'achat. La fortune doit être évaluée à la valeur vénale du jour d'émission ou de reprise des droits.

Le prix de chaque immeuble qui doit être acheté ou vendu doit être préalablement examiné par un expert indépendant.

La valeur vénale de tous les immeubles est établie lors du bouclage d'un exercice annuel. Tout immeuble doit être inspecté au moins tous les trois ans.

La méthode d'évaluation doit être exposée en annexe.

Les amortissements et les provisions doivent être comptabilisés selon des principes économiques et doivent être exposés en annexe. Les réévaluations de terrains à bâtir et de constructions commencées sont autorisées par le biais d'intérêts intercalaires au taux usuel du marché portés au crédit du compte de résultats. Les coûts du placement concernant cet objet ne doivent pas alors dépasser la valeur vénale estimée.

6.3.3 Autres groupes de placements

Les autres groupes de placements sont traités par analogie aux groupes titres. Si d'autres dispositions sont nécessaires en matière d'évaluation, elles doivent figurer dans le règlement.

6.4 Comptabilité des investisseurs

La fondation de placement tient un compte séparé et détaillé pour chaque investisseur.

6.5 Comptes annuels

Le rapport annuel comprend le rapport du conseil de fondation à l'assemblée des investisseurs ainsi que les comptes annuels. Ceux-ci comprennent le compte de fortune, le compte de résultats et l'annexe. Les chiffres de l'exercice précédent sont mentionnés dans les comptes annuels. Les comptes annuels sont bouclés au jour de référence du bilan fixé par la fondation et établis conformément aux dispositions légales. Ils doivent donner une image réelle de la fortune ainsi que de la situation financière et bénéficiaire de chaque quote-part.

6.5.1 Comptes de fortune / opérations hors bilan / comptes de résultats de la quote-part titres

Les comptes de fortune et de résultats quote-part titres comprennent au moins les éléments suivants:

6.5.1.1 Comptes de fortune pour chaque groupe de placement

Avoirs en banque (y compris les placements fiduciaires), groupés en:

- Avoirs à vue
- Avoirs à terme

Instruments du marché monétaire

Valeurs mobilières (y compris valeurs mobilières prêtées)

Autres papiers valeurs et droits valeurs

Autres droits assimilables aux valeurs mobilières

Autres actifs

Fortune totale

dont à déduire:

Engagements

Fortune nette

Nombre de droits en circulation

Valeur d'inventaire par droit

6.5.1.2 Opérations hors bilan

Indications en annexe sur les instruments dérivés selon l'art. 56a OPP 2

Indications en annexe sur les titres prêtés

6.5.1.3 Compte de résultats

Produits des liquidités et des placements à échéance fixe

Produits des titres

Autres revenus

Participation des souscripteurs aux revenus courus

Total des revenus
 dont à déduire:
 Intérêts passifs
 Frais de révision
 Rémunérations réglementaires aux fournisseurs de prestations, si la comptabilisation a lieu par le compte de résultats (en cas de comptabilisation au débit des comptes valeurs en capital, cela doit être explicitement mentionné dans l'annexe).
 Autres charges
 Participation des porteurs de droits sortants aux revenus courus

Résultat net
 Gains et pertes de capital réalisés

Résultat réalisé

6.5.2 Compte de fortune / opérations hors bilan / compte de résultats des groupes de placements immobiliers

Les comptes de fortune et de résultats pour les groupes de placements immobiliers comprennent au moins les éléments suivants:

6.5.2.1 Compte de fortune

Liquidités et placements à échéance fixe
 Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe
 Biens immobiliers, groupés en:

- Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir)
- Constructions commencées (y compris le terrain)
- Constructions terminées (y compris le terrain)
- Autres éléments de la fortune

Fortune totale

dont à déduire:

Engagements, groupés en:

- Dettes hypothécaires et autres fonds étrangers
- Autres engagements

Fortune nette avant impôts estimés de liquidation

Impôts estimés de liquidation

Fortune nette

Nombre de droits en circulation

Valeur d'inventaire par droit

6.5.2.2 Informations sur le bilan et les droits dénoncés

Indication des comptes d'amortissements et de provisions (provisions pour réparations futures) à la date de bouclage. Indication du nombre de droits dénoncés au jour de bouclage.

6.5.2.3 Compte de résultats

Produits des liquidités, placements à échéance fixe et valeurs mobilières à court terme

Loyers

Intérêts intercalaires portés à l'actif

Autres revenus

Participation des souscripteurs aux revenus courus

Total des revenus

dont à déduire:

Intérêts hypothécaires

Autres intérêts passifs

Entretien et réparations

Administration des immeubles, répartie en:

- Frais concernant les immeubles
- Frais d'administration

Frais d'évaluation et de révision

Amortissements des immeubles

Provisions pour réparations futures

Rémunérations réglementaires aux fournisseurs de prestations, si la comptabilisation intervient par le compte de résultats (en cas de comptabilisation au débit des comptes valeurs en capital, cela doit être explicitement mentionné dans l'annexe)

Autres charges

Participation des porteurs de droits sortants aux revenus courus

Résultat net

Gains et pertes réalisés en capital

Résultat réalisé

Gains et pertes de capital non réalisés

Résultat total

6.5.3 Autres groupes de placements

Les autres groupes de placements sont traités par analogie aux groupes de placements titres.

6.5.4 Annexe

L'annexe contient: les principes d'évaluation, des indications sur le placement de la fortune (tant que celles-ci ne figurent pas dans le rapport de l'organe suprême), des explications sur le bilan et le compte de résultat, la présence d'instruments dérivés, le "securities lending".

6.5.5 Variation des quote-part nettes

La variation des quote-part nettes pendant l'exercice doit être mise en évidence de la manière suivante :

- Fortune au début de l'exercice
- Souscriptions
- Reprises / rachats
- Modifications de cours et revenus courants (résultat total)

- Fortune à la fin de l'exercice

Dans le cas des quotes-parts immobilières, pour apporter les éclaircissements mentionnés plus haut, il y a lieu de fournir les indications suivantes:

- Variation des impôts de liquidation
- Variation des comptes d'amortissements et de provisions

6.5.6 Affectation du résultat

Les indications relatives à l'affectation du résultat doivent comprendre au moins les éléments suivants :

- Résultat net de l'exercice comptable
- Gains de capital à distribuer
- Report de l'exercice précédent
- Résultat disponible pour distribution
- Résultat prévu pour distribution
- Résultat retenu pour réinvestissement
- Report en compte nouveau

6.5.7 Valeurs vénales

La fondation mentionne lors du bouclage de l'exercice comptable la valeur vénale des différentes quotes-parts et la valeur d'inventaire des droits de participation qui en résulte.

7. Révision

7.1 Organe de révision

Afin d'assurer la qualité de ses prestations, la fondation de placement doit recourir à des sociétés de révision qui répondent aux exigences suivantes:

Seules peuvent entrer en considération des sociétés fiduciaires ou de révision.

L'organe de révision doit être membre de la Chambre fiduciaire.

L'organe de révision doit avoir de l'expérience en matière de placements collectifs.

La direction de l'organe de révision doit avoir une bonne réputation et disposer de connaissances techniques suffisantes dans les domaines bancaire et financier.

L'organe de révision doit être indépendant de la fondation et de ses fondateurs des points de vue organisationnel, financier et du personnel.

La fondation de placement ne doit pas fixer à l'avance la durée des travaux ni les coûts de la révision.

Les réviseurs responsables doivent avoir bonne réputation et être en possession du titre fédéral d'expert-comptable diplômé, d'un diplôme étranger équivalent ou pouvoir faire état de toute autre manière de connaissances approfondies dans le domaine de la révision.

Les organes de révision habilités à la révision des banques et des fonds de placement remplissent les exigences posées aux organes de révision

7.2 Principes de la révision

L'organe de révision établit un rapport à l'intention de la fondation de placement et de l'autorité de surveillance. Ce rapport mentionne de manière à la fois brève et précise les principales constatations sur les différentes positions du compte de fortune, du bilan, du compte de résultats et sur les opérations hors bilan.

Il s'exprime sur la méthode d'évaluation utilisée pour estimer la valeur des groupes de placements immobiliers.

Le rapport de révision doit être établi dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable.

L'organe de révision remplit le questionnaire pour les fondations de placement joint au rapport de l'organe de révision et destiné à l'autorité de surveillance.

La révision doit être conduite conformément aux principes professionnels reconnus.

Il est recommandé de faire procéder à une révision intermédiaire en cours d'exercice.

8. Information des investisseurs

L'information des investisseurs revêt une très grande importance.

8.1 Statuts / règlement / directives de placement

Lors de son adhésion et après chaque révision, chaque investisseur doit recevoir un exemplaire des statuts, du règlement et des directives de placement.

8.2 Informations relatives aux produits

8.2.1 Remise d'une description des produits

Il y a lieu d'établir une description des produits lors de la création d'une fondation de placement et lors du lancement d'un nouveau groupe de placement.

8.2.2. Contenu minimum

- Nom du groupe de placement
- Type de placement
- Catégorie de placement selon l'OPP 2
- Stratégie de placement
- Modalités de l'émission
- Exercice comptable
- Délais de reprise des droits
- Indication des lieux des publications des cours
- En cas d'indication du rendement ou d'un risque quantifié, il y a lieu de mentionner la méthode et la base du calcul.

- Dans le cas des groupes de placements selon le point 5.4.2, qui présentent des «risques particuliers», il faut mentionner expressément ces « risques particuliers».

8.3. Rapport annuel

La fondation de placement publie un rapport annuel dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable. Ce rapport comprend notamment les indications suivantes accompagnées d'explications:

- a) Généralités :
 - Organes de la fondation de placement
 - Organe de révision
 - Experts chargés des évaluations dans le cas des fondations de placement ayant des groupes de placements immobiliers
- b) Pour chaque groupe de placement:
 - Comptes annuels comportant un compte de fortune aux valeurs vénales, un compte de résultats, l'annexe, ainsi que des indications relatives à l'affectation du résultat (à présenter comme indiqué au point 6.5).
 - Présentation de la structure des placements
 - Description de la stratégie de placement
 - Performance pour l'exercice comptable écoulé (la méthode de calcul doit être indiquée)
 - Présentation adéquate du risque

8.4 Rapport semestriel

La fondation de placement publie un rapport semestriel dans les deux mois qui suivent la première moitié de l'exercice comptable. L'OFAS recommande la publication de rapports trimestriels.

8.5 Inventaire

Si l'investisseur en fait la demande, on lui remettra un inventaire pour chaque groupe de placement. Dans le cas des groupes de placements immobiliers, l'inventaire comprendra au moins les éléments suivants:

- a. Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir)
- b. Constructions commencées
- c. Constructions terminées, terrain compris, groupées en:
 1. Habitations
 2. Immeubles commerciaux
 3. Terrains à usage commercial

A la demande de l'investisseur, les indications suivantes doivent être fournies séparément pour chaque objet immobilier:

- a. Adresse
- b. Prix d'acquisition

- c. Valeur d'assurance
- d. Valeur vénale
- e. Rendement brut obtenu

8.6 Présentation des achats, des ventes et des autres transactions

Si l'investisseur en fait la demande, la fondation de placement doit l'informer sur les achats, les ventes et les autres transactions.

Dans le cas des biens immobiliers, l'investisseur peut demander de connaître le prix convenu pour chaque achat ou vente.

9. Documents à remettre à l'OFAS

9.1 Documents à remettre lors de la création de la fondation de placement

Les documents suivants doivent être remis à l'OFAS:

- Prospectus
- Statuts
- Règlement
- Directives de placement
- Règlement d'organisation (structure et fonctionnement)
- Plan d'action (notamment marché cible, volume visé, budget des frais d'administration, frais, commissions).

9.2 Documents à remettre périodiquement

9.2.1 Après le bouclage de l'exercice comptable

Les documents suivants doivent être remis à l'OFAS dans les six mois suivant le bouclage de l'exercice comptable:

- Par la fondation de placement: rapport et comptes annuels
- Par l'organe de révision: rapport de contrôle et questionnaire.

9.2.2 Autres documents

Il y a lieu de remettre à l'OFAS pour information et lors de sa parution la documentation générale destinée à la clientèle, par exemple, le rapport trimestriel.

9.3 Lancement de nouveaux groupes de placements

Lors de leur introduction, il y a lieu d'envoyer à l'OFAS, pour information, le descriptif des produits, les directives de placement et le règlement. En cas de doute, il est recommandé de consulter l'OFAS au préalable. L'office se réserve le droit de s'opposer ultérieurement à des dispositions contraires au droit.

9.4 Dissolution de quotes-parts

Avant la liquidation d'une quote-part, il faut soumettre à l'OFAS la décision de dissolution (dans la forme prévue par les statuts ou par le règlement). Cette décision doit respecter l'égalité de traitement des investisseurs et veiller à les informer suffisamment tôt. Après la liquidation, l'organe de révision doit confirmer que la quote-part a été dissoute comme il convient.

9.5 Modification des statuts, du règlement et des directives de placement

9.5.1 Statuts

Les modifications statutaires décidées par l'assemblée des investisseurs doivent être soumises à l'OFAS pour approbation. Il est recommandé de soumettre auparavant les modifications à l'OFAS, pour décision préalable.

9.5.2 Règlement, directives de placement

Les modifications doivent être portées à la connaissance de l'OFAS, pour information. En cas d'incertitude sur la conformité au droit d'une nouvelle réglementation, il est recommandé de consulter l'OFAS au préalable. L'office se réserve le droit de s'opposer, même ultérieurement, à des dispositions qui seraient contraires au droit.

Table des matières

Exigences posées aux fondations de placement	4
1. Introduction	4
2. Statuts	5
2.1 Nom, siège et date de création	5
2.2 But de la fondation et cercle des investisseurs	5
2.3 Fortune de la fondation	5
2.4 Organisation	6
2.5 Organe de révision (organe de contrôle)	7
2.6 Adoption et modification des règlements	7
2.7 Dispositions en matière de liquidation	7
3. Règlement	7
3.1 Généralités	7
3.2 Droits des investisseurs	7
3.3 Organisation	8
3.4 Placement de la fortune	9
4. Exigences complémentaires en matière d'organisation	9
4.1 Devoir de la direction	9
4.2 Défense des intérêts des investisseurs	9
5. Placements	9
5.1 Généralités	9
5.2 Groupes de placements titres	10
5.3 Groupes de placements biens immobiliers	10
5.4 Placements non traditionnels	11
5.5 Apports en nature lors d'émissions / d'acquisitions	11
6. Tenue des comptes / présentation des comptes	12
6.1 Présentation des comptes	12
6.2 Plan comptable	13
6.3 Évaluation	15
6.4 Comptabilité des investisseurs	16
6.5 Comptes annuels	16
7. Révision	19
7.1 Organe de révision	19
7.2 Principes de la révision	20
8. Information des investisseurs	20
8.1 Statuts / règlement / directives de placement	20
8.2 Informations relatives aux produits	20
8.3. Rapport annuel	21
8.4 Rapport semestriel	21
8.5 Inventaire	21
8.6 Présentation des achats, des ventes et des autres transactions	22
9. Documents à remettre à l'OFAS	22
9.1 Documents à remettre lors de la création de la fondation de placement	22
9.2 Documents à remettre périodiquement	22
9.3 Lancement de nouveaux groupes de placements	22
9.4 Dissolution de quotes-parts	23
9.5 Modification des statuts, du règlement et des directives de placement	23
Table des matières	24