

**STATUTS DE  
REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT  
(REALSTONE ANLAGESTIFTUNG)  
(REALSTONE FONDAZIONE D'INVESTIMENTO)  
(REALSTONE INVESTMENT FOUNDATION)**

**I. DISPOSITIONS DE BASE**

**Article 1  
Constitution**

Sous le nom de **Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)**, il est constitué par Realstone Holding SA (la "Fondatrice") une fondation au sens des art. 53g et suivants de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) et des art. 80 et suivants du Code civil suisse ("la Fondation").

Le capital de dotation visé à l'art. 2 est alloué par la Fondatrice. Les investisseurs ne peuvent pas faire une contribution au capital de dotation pour obtenir le statut de co-fondateurs.

**Article 2  
Capital de dotation**

La Fondation est dotée d'un capital de dotation de cent mille francs suisses (CHF 100'000.-).

Le capital de dotation est déposé auprès de la banque dépositaire.

**Article 3  
Autorité de surveillance**

La Fondation est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP (l'"Autorité de surveillance").

**Article 4  
Siège**

Le siège de la Fondation est à Lausanne (Vaud).

Sous réserve de l'approbation de l'Autorité de surveillance, le conseil de fondation est autorisé à transférer le siège de la Fondation dans une autre commune de Suisse.

**Article 5  
But**

La Fondation a pour but le placement collectif et la gestion des actifs de la prévoyance professionnelle qui lui sont confiés par les investisseurs.

En fonction des investissements opérés, la Fondation peut créer plusieurs groupes de placements distincts.

## **Article 6** **Investisseurs**

Peuvent devenir investisseurs de la Fondation:

- (a) les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse et les autres institutions de droit privé ou public exonérées d'impôts ayant leur siège en Suisse et œuvrant dans le domaine de la prévoyance professionnelle;
- (b) Les personnes morales qui gèrent les placements collectifs des institutions mentionnées à la lettre (a) ci-dessus, pour autant qu'elles soient soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et ne placent dans la Fondation que des fonds destinés à ces institutions.

Les personnes désirant être admises comme investisseurs dans la Fondation doivent remettre à celle-ci une demande d'adhésion écrite et apporter les preuves qu'elles remplissent les conditions pour être admises. La Fondation peut refuser une admission sans avoir à indiquer ses motifs.

Les modalités d'adhésion à la Fondation sont fixées dans le Règlement de la Fondation.

La Fondation observe à l'égard des investisseurs le principe de l'égalité de traitement.

## **Article 7** **Fortune de la Fondation**

La fortune de la Fondation se compose de la fortune de base et de la fortune de placement.

La fortune de base se compose du capital de dotation, auquel s'ajoutent les éventuels apports complémentaires, y compris les revenus provenant de ce capital.

La fortune de placement comprend le capital d'investissement, soit des fonds apportés par les investisseurs aux fins de placement commun des capitaux ainsi que des rendements nets cumulés en découlant.

## **Article 8** **Groupes de placements**

Le capital d'investissement se compose d'un ou plusieurs groupes de placements ouverts soit à plusieurs investisseurs ("groupes à plusieurs investisseurs"), soit à un seul investisseur ("groupes à investisseur unique").

Les groupes de placements sont divisés en parts égales (les "parts") en fonction du nombre d'investisseurs. Les parts consistent en des créances comptables égales, sans valeur nominale, à l'égard du groupe en question ou en fractions de parts. Au sein des différents groupes de placements, diverses classes de parts peuvent être constituées qui se différencient, par exemple, par la structure des coûts, les souscriptions minimales exigées, conditions de souscription ou de rachat (notamment délai de préavis) ou le mode de répartition du bénéfice (distribution ou thésaurisation).

Les groupes de placements sont comptabilisés et gérés de manière séparée sur le plan des investissements, des revenus, des frais et de la présentation des comptes et ils sont économiquement indépendants les uns des autres.

L'évaluation des groupes de placements est effectuée conformément aux dispositions de l'art. 41 OFP. La valeur nette d'inventaire d'un groupe de placements correspond à la valeur vénale des placements et des autres actifs, à laquelle sont ajoutés les éventuels intérêts courus et soustraits les éventuels engagements ainsi que les frais des groupes de placements concernés.

Pour les groupes de placements immobiliers contenant des placements directs dans des immeubles, la valeur nette d'inventaire d'un groupe de placements immobiliers correspond à la valeur des placements directs et indirects et des autres actifs, à laquelle sont ajoutés les éventuels intérêts courus et soustraits les éventuels engagements ainsi que les impôts qui devront probablement être payés lors de la vente des immeubles. Pour les groupes de placements immobiliers contenant exclusivement des placements indirects, la valeur nette d'inventaire d'un groupe de placements immobiliers correspond à la valeur des placements directs et indirects et des autres actifs, à laquelle sont ajoutés les éventuels intérêts courus et soustraits les éventuels engagements.

Pour les fonds de placements immobiliers et les sociétés anonymes immobilières cotés, la valeur est déterminée par leur cours en bourse. Dans le cas des fondations immobilières et des fonds immobiliers non cotés pour lesquels il n'y a pas de market maker, la valeur nette d'inventaire correspond à la fortune nette par droit ou par part, plus les éventuels avoirs en numéraire, moins les frais éventuels du groupe de placements. Pour les fonds immobiliers non cotés pour lesquels il y a un market maker, la valeur est déterminée par leur cours sur le marché secondaire.

Pour les placements immobiliers directs, les placements directs sont évalués au moyen de la méthode Discounted Cash Flow (méthode DCF) au moins une fois par an par un expert immobilier indépendant. Les détails sont fixés dans une directive séparée sur les estimations, approuvée par le conseil de fondation.

La valeur d'inventaire d'une part est calculée à la fin de chaque exercice et au moins chaque jour ou des parts sont émises ou rachetées aux périodes prévues dans les prospectus propres à chaque groupe de placements.

## **Article 9 Affectation**

La fortune de la Fondation est affectée de manière irrévocable à des fins de prévoyance professionnelle.

La Fondation peut utiliser sa fortune de base comme fonds de roulement pour le placement et pour le règlement des coûts de liquidation. Au terme de la phase de constitution, mais au plus tard trois ans après la création de la Fondation, l'utilisation de la fortune de base comme fonds de roulement est autorisée si elle ne fait pas passer la fortune de base au-dessous du capital de dotation requis lors de la constitution.

Le conseil de fondation détermine par règlement les droits à la fortune de placement. Il édicte des directives de placement qui définissent le cadre réglementaire régissant les investissements de la fortune de placement.

## **Article 10 Responsabilité et Faillite**

La responsabilité de la Fondation pour les engagements d'un groupe de placements est limitée à la fortune du groupe de placements concerné. Chaque groupe de placements ne répond que de ses propres engagements. La responsabilité des investisseurs est exclue.

La compensation de créances n'est autorisée qu'au sein d'un seul et même groupe de placements ou au sein du capital de dotation.

En cas d'action en responsabilité contre la Fondation, la Fondation répond uniquement de son capital de dotation.

En cas de faillite de la Fondation, les affaires et les droits appartenant à un groupe de placements sont mis à part au profit de leurs investisseurs. Demeurent réservés les droits de la Fondation aux rémunérations et commissions qui lui reviennent en vertu des dispositions réglementaires ou contractuelles, le remboursement des dettes qu'elle a contractées pour un groupe de placements dans le bon exercice de ses attributions et le remboursement des dépenses que la Fondation a effectuées pour honorer lesdites dettes. Les dispositions légales applicables demeurent réservées.

## **II. ORGANISATION**

### **Article 11 Organes**

Les organes de la Fondation sont l'assemblée des investisseurs, le conseil de fondation et l'organe de révision.

### **Article 12 Assemblée des investisseurs**

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la Fondation. Elle est constituée de tous les investisseurs ou de leurs représentants.

Les investisseurs peuvent donner procuration à la Fondation, à un autre investisseur ou à un représentant indépendant mandaté par la Fondation. Les investisseurs qui n'ont pas encore acquis des parts, mais qui ont déjà signé des engagements de capital peuvent également participer à l'assemblée des investisseurs mais sans droit de vote.

L'assemblée ordinaire des investisseurs est convoquée par écrit chaque année par le Président du conseil de fondation dans les six (6) mois qui suivent la clôture de l'exercice. En cas de nécessité, l'assemblée peut être convoquée par l'organe de révision.

Des assemblées extraordinaires des investisseurs sont convoquées aussi souvent qu'il est nécessaire par le conseil de fondation ou l'organe de révision.

Une assemblée extraordinaire des investisseurs peut également être convoquée par un ou plusieurs investisseurs représentant ensemble au minimum un dixième (1/10) de toutes les parts en circulation ou un dixième (1/10) des parts d'un groupe de placements dans le cas où la Fondation dispose de plusieurs groupes de placements. Chaque investisseur peut requérir l'inscription d'un objet à l'ordre du jour. La convocation accompagnée de l'ordre du jour est requise par écrit avec mention de l'objet des délibérations et des propositions. Dès réception de la requête, le Président du conseil de fondation doit convoquer l'assemblée des investisseurs dans un délai raisonnable.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été dûment portés à l'ordre du jour, à l'exception des propositions déposées par un investisseur en vue de convoquer une assemblée extraordinaire. Il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions entrant dans le cadre des objets portés à l'ordre du jour ni les délibérations qui ne doivent pas être suivies d'un vote.

L'assemblée des investisseurs a les compétences inaliénables suivantes:

- (a) statuer sur les propositions de modification des statuts à soumettre à l'Autorité de surveillance;
- (b) approuver les modifications du Règlement de la Fondation dont la rédaction relève de la compétence du conseil de fondation;

- (c) élire les membres du conseil de fondation, étant précisé que le conseil de fondation est habilité à élire son président;
- (d) élire l'organe de révision;
- (e) approuver les comptes et les rapports annuels;
- (f) donner décharge aux membres du conseil de fondation;
- (g) approuver les filiales dans la fortune de base;
- (h) approuver les participations dans des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base;
- (i) statuer sur les propositions de dissolution ou de fusion de la Fondation à soumettre à l'Autorité de surveillance.

En conformité avec l'art. 13 ci-dessous, l'assemblée des investisseurs délègue au conseil de fondation sa compétence réglementaire concernant l'élaboration et la modification des directives de placement et des prospectus ainsi que des autres règlements spéciaux et instructions (art. 4, al. 1, let. b, OFP), y compris en matière de prévention des conflits d'intérêts et actes juridiques passés avec des proches.

Le droit de vote des investisseurs est fonction de leur quote-part à la fortune de tous les groupes de placements. Lorsqu'un vote séparé est exigé pour des décisions ne concernant que certains groupes de placements, le droit de vote est fonction de la quote-part à la fortune de ce groupe de placements.

L'assemblée des investisseurs statue à la majorité absolue des voix attribuées aux parts présentes ou représentées, sous réserve des décisions relatives aux objets suivants:

- (a) exclusion d'un membre du conseil de fondation, qui doit être prise à une majorité correspondant à soixante-six pourcents (66%) des droits de vote attribués aux parts de tous les investisseurs compris dans la Fondation;
- (b) demande à l'Autorité de surveillance qu'elle prononce la dissolution de la Fondation ou qu'elle autorise une fusion impliquant la Fondation, qui doit être prise à une majorité correspondant à soixante-six pourcents (66%) des droits de vote attribués aux parts de tous les investisseurs compris dans la Fondation; et
- (c) modification des statuts de la Fondation ainsi que modification ou révocation des tâches déléguées à la direction (cf. art. 13), qui doivent être décidées à une majorité correspondant à soixante-six pourcents (66%) des droits de vote attribués aux parts de tous les investisseurs compris dans la Fondation.

Les membres du conseil de fondation ont le droit de prendre part à l'assemblée des investisseurs à des fins de consultation, sans droit de vote.

### **Article 13** **Conseil de fondation**

Le conseil de fondation est l'organe de direction suprême de la Fondation. Il est composé d'au moins trois membres. Tous les membres du conseil de fondation doivent jouir d'une bonne réputation et offrir toutes les garanties d'une activité irréprochable. Ils doivent être des spécialistes dans l'un ou l'autre des domaines professionnelles couverts par la matière. La Fondatrice, l'entité juridique qui lui succède, et les personnes qui entretiennent des liens économiques avec la Fondatrice, peuvent être représentés par un tiers au maximum du conseil de fondation.

Les personnes chargées de l'administration ou de la gestion des actifs de la Fondation ne peuvent pas être élues au conseil de fondation. Si le conseil de fondation délègue la gestion à des tiers, ceux-ci ne peuvent pas se faire représenter au conseil de fondation.

Le conseil de fondation se constitue lui-même et il élit le président parmi les siens. Les membres du conseil de fondation sont élus pour une durée d'un (1) an; ils sont rééligibles et peuvent se retirer en tout temps. La Fondatrice ou à l'entité juridique qui lui succède nomme un remplaçant en cas de démission prématurée d'un membre du conseil de fondation. Le mandat de ce membre dure jusqu'à la séance suivante de l'assemblée des investisseurs.

Dans le cadre de leurs activités, les membres du conseil de fondation ne reçoivent aucune directive de la Fondatrice ou de l'entité juridique qui lui succède. Ils ne votent pas sur les affaires dans lesquelles ils sont impliqués.

Le conseil de fondation exerce toutes les tâches et les compétences que la loi et les statuts de la Fondation n'attribuent pas à l'assemblée des investisseurs et qui ne sont pas déléguées à des tiers. Il veille en particulier à ce que l'organisation soit appropriée et dirige la Fondation, conformément à la loi, aux statuts de la Fondation et aux directives de l'Autorité de surveillance. En outre, il veille à ce que le contrôle interne soit adapté à la taille et à la complexité de la Fondation et à ce que le contrôle des personnes auxquelles des tâches ont été déléguées soit suffisant, respectivement que l'indépendance des organes de contrôle soit assurée.

Le conseil de fondation a notamment les attributions et compétences inaliénables suivantes :

- (a) nommer la direction et les membres de celle-ci;
- (b) nommer et surveiller les personnes chargées de la gestion;
- (c) statuer sur la constitution, le regroupement et la dissolution de groupes de placements;
- (d) désigner les experts immobiliers;
- (e) sélectionner la banque dépositaire, qui doit être une banque au sens de l'art. 1 al. 1 de la loi sur les banques (LB) ou une succursale d'une banque étrangère en Suisse au sens de l'art. 2 al. 1 let. a LB;
- (f) décider des délégations et nommer les délégataires;
- (g) décider de la distribution ou de la thésaurisation des revenus d'un groupe de placements;
- (h) prendre les décisions stratégiques ou concernant la politique de la fondation;
- (i) fixer une période de conservation minimale de cinq ans au plus en cas de constitution d'un groupe de placements dans des cas justifiés;
- (j) en cas de besoin, constituer des commissions avec rôle consultatif, en nommer les membres et définir leurs droits et obligations;
- (k) mettre en œuvre une gestion des risques adaptée à la taille et au but de la Fondation et un système de contrôle interne.

Le conseil de fondation a en outre la tâche de réglementer les domaines suivants, par édicition de règlements et de directives spécifiques et modification de ces derniers, dans le respect des dispositions des présents Statuts:

- (a) organisation appropriée de la Fondation;

- (b) droits de signature et représentation de la Fondation à l'égard des tiers;
- (c) droits de souscription et délais de résiliation lors de rachat de part de groupes de placements;
- (d) loyauté et transparence, y compris prévention des conflits d'intérêts et actes juridiques passés avec des sociétés ou des personnes proches;
- (e) directives en matière de placement;
- (f) rémunération des organes de la fondation et des mandataires ainsi que commissions et frais dus par les investisseurs et les groupes de placements;
- (g) évaluation des groupes de placements.

Le conseil de fondation peut déléguer des attributions et des compétences à des tiers, pour autant que ces dernières n'aient pas un lien direct avec la direction suprême de la Fondation et à condition qu'elles ne soient pas considérées comme inaliénables par la loi, les Statuts ou le Règlement de la Fondation. Les conditions de délégation sont définies dans le Règlement de la Fondation. Toute tâche déléguée à des tiers ne peut être subdéléguée qu'à condition que le conseil de fondation l'ait approuvé au préalable et que les dispositions sur la délégation de tâches soient respectées. La Fondation ou l'organe de révision doivent pouvoir continuer à assurer le contrôle et la vérification des tâches qui ont été déléguées.

Le conseil de fondation nomme une direction externe, dont les compétences et les tâches sont définies dans le Règlement de la Fondation. Il veille à ce que les personnes auxquelles des tâches ont été confiées soient soumises à un contrôle suffisant et à ce que les organes de contrôle soient indépendants.

Dans son ensemble, le conseil de fondation doit réunir en son sein de solides connaissances du marché de l'immobilier, de la prévoyance professionnelle et du cadre légal et réglementaire applicable ainsi que les aptitudes nécessaires pour exercer la haute direction de la Fondation.

Individuellement, chaque membre du conseil de fondation doit jouir d'une réputation irréprochable sur le plan professionnel et offrir toutes les garanties d'une gestion prudente, attentive et saine de la Fondation et des groupes de placements.

#### **Article 14** **Organe de révision**

L'organe de révision est une entreprise agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision en qualité d'entreprises de révision soumises à la surveillance de l'Etat selon la loi sur la surveillance de la révision.

L'organe de révision doit être indépendant de la Fondation, du conseil de fondation et de ses membres, de la direction et de la Fondatrice, et ce du point de vue organisationnel, financier et personnel.

L'organe de révision vérifie la comptabilité ainsi que les comptes annuels et exerce toutes les autres tâches qui lui sont confiées par la loi. Il consigne chaque année, dans un rapport à l'assemblée des investisseurs, les constatations faites dans le cadre de ses vérifications.

L'organe de révision est nommé pour une durée d'un an. Il est rééligible.

### **III. DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 15 Modification des statuts**

L'assemblée des investisseurs peut décider d'une modification des statuts selon les majorités prévues à l'art. 12) ci-dessus. Le conseil de fondation soumet préalablement les propositions de modification à l'examen de l'Autorité de surveillance. Après décision de l'assemblée des investisseurs, la modification entre en vigueur seulement avec l'approbation de l'Autorité de surveillance.

#### **Article 16 Dissolution et liquidation de la Fondation**

L'assemblée des investisseurs prend des décisions sur les demandes adressées à l'Autorité de surveillance pour dissoudre la Fondation, à la majorité prévue à l'art. 12) ci-dessus, lorsque le but de la Fondation ne peut plus être atteint et que la Fondation ne peut être maintenue par une modification de l'acte de Fondation. Le conseil de fondation soumet ces décisions à l'Autorité de surveillance. La dissolution entre en vigueur avec la décision de l'Autorité de surveillance.

Lors de la liquidation, la fortune de placement est répartie entre les investisseurs à concurrence de leurs droits. Sauf indication contraire de l'Autorité de surveillance, le solde de la liquidation de la fortune de base restant après déduction de tous les engagements est réparti entre les investisseurs existants lors de la dernière assemblée des investisseurs en fonction de la part de la fortune de placement détenue par chacun. Lorsque les montants sont modestes, l'Autorité de surveillance peut accepter une autre utilisation.

#### **Article 17 Comptabilité et reddition de comptes**

L'exercice annuel commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année. Le premier exercice commençant le jour de l'inscription de la Fondation au Registre du Commerce et se terminant le trente et un décembre deux mille vingt.

Les principes de présentation des comptes et les règles applicables à l'établissement du rapport annuel sont fixés dans le Règlement de la Fondation.

#### **Article 18 For**

Les tribunaux au siège de la Fondation sont compétents en matière de litiges entre des investisseurs et la Fondation.

#### **Article 19 Dispositions transitoires**

Lors de la constitution de la Fondation, l'organe de révision est nommé par la Fondatrice. Son mandat prend fin à la date de la première assemblée des investisseurs à moins qu'il soit renouvelé à cette occasion.

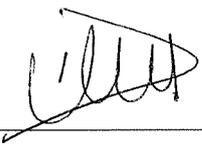
Lors de sa première assemblée ordinaire ou extraordinaire, l'assemblée des investisseurs vote, à la majorité des voix attribuées aux parts présentes ou représentées, sur les statuts et le Règlement de la Fondation édictés lors de sa création. Tous les frais admissibles liés à la constitution de la Fondation sont à la charge de celle-ci.

#### IV. REGISTRE DU COMMERCE

##### **Article 20** **Inscription au registre du commerce**

La présente Fondation est inscrite au registre du commerce du Canton de Vaud.

Status adoptés à Lausanne, le 31 mai deux mille vingt et un.



---



---