

REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT

DIRECTIVES DE PLACEMENT POUR LE GROUPE DE PLACEMENTS IMMOBILIER REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE

Les présentes directives de placement sont établies sur la base de l'article 13 des Statuts de la Fondation et de l'article 12 du Règlement de Fondation de la fondation de placement Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (la "Fondation").

Article 1 Dispositions générales

- 1.1. Les directives de placement définissent la politique de placement, les placements autorisés, les restrictions de placement, la répartition des risques, et autres aspects liés au placement de la fortune du groupe de placements Realstone Immobilier Résidentiel Suisse.
- 1.2. Il n'est pas possible de déroger aux principes généraux ou aux dispositions particulières des directives de placement, sauf à titre exceptionnel et pour une durée limitée, lorsque l'urgence de la situation le justifie dans l'intérêt des investisseurs et que le Président du Conseil de fondation l'approuve. Toute dérogation doit être indiquée et motivée dans l'annexe aux comptes annuels.
- 1.3. En cas de dépassement involontaire des limites, notamment en raison de variations du marché, les mesures nécessaires seront prises pour respecter limites des directives de placement dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

Article 2 Politique de placement

- 2.1 Le groupe de placements investit dans des placements immobiliers suisses, principalement de manière directe. Dans ce cadre, il investit principalement dans de l'immobilier résidentiel et peut également investir dans de l'immobilier mixte ou commercial et d'autres valeurs conformément à la directive de placement. Les placements sont répartis de manière appropriée selon les régions, les emplacements et les affectations, afin de permettre une large diversification des placements.
- 2.2 Aucun investissement dans des immeubles sis à l'étranger n'est effectué.

Article 3 Placements autorisés

- 3.1 Les placements immobiliers suivants sont autorisés, pour autant que les immeubles sous-jacents soient situés en Suisse:
 - (a) Maisons d'habitation (immeubles servant à des fins d'habitation), immeubles à usage commercial et constructions à usage mixte;
 - (b) Propriétés par étage;
 - (c) Biens-fonds non construits s'ils sont équipés et remplissent les conditions pour une construction immédiate, objets immobiliers nécessitant un assainissement et les constructions en chantier;
 - (d) Immeubles en droit de superficie sous forme de droits distincts et permanents (y compris bâtiments et servitudes);
 - (e) Participations à des sociétés d'investissement immobilier cotées en bourse ou négociées sur un marché règlement;

- (f) Placements collectifs (y compris groupes de placements immobiliers de fondations de placement) selon l'art. 30 al. 1 OFP en lien avec l'art. 56 al. 2 OPP2 soumis à un devoir suffisamment étendu d'information et de renseignement, si leur seul but est l'acquisition, la vente, la construction, la location ou le bail à ferme de leurs propres biens-fonds;
 - (g) Participations dans des sociétés à objet immobilier, qui sont détenues intégralement par la Fondation (les "filiales") et dont le but exclusif est l'acquisition, la vente, la mise en location ou l'affermage de leurs propres biens-fonds.
- 3.2 Les biens immobiliers peuvent être en propriété individuelle ou en copropriété.
 - 3.3 Les investissements dans des placements collectifs obligeant le groupe de placements à effectuer des versements supplémentaires ou à donner des garanties ne sont pas autorisés.
 - 3.4 Le groupe de placements peut octroyer des garanties pour ses filiales ou les cautionner. Les garanties et les cautions ne peuvent pas être supérieures, au total, aux liquidités du groupe de placements ou à 5% de sa fortune et ne sont délivrées que comme des engagements de financement à court terme ou des financements relais.
 - 3.5 Les investissements dans des placements collectifs gérés directement ou indirectement par la direction ("fonds liés"), sont autorisés, pour un montant s'élevant au maximum à 10% de la fortune totale du groupe de placements, et à condition i) qu'aucune commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés ne soit prélevée et ii) que des mesures de séparation (*ring fencing*) adéquates soient en place.

Article 4 **Répartition des risques**

- 4.1 Les placements sont répartis de manière appropriée selon les régions, les emplacements et les affectations, afin de permettre une large diversification des placements.
- 4.2 Les immeubles résidentiels doivent représenter au minimum 70% de la fortune du groupe de placements.
- 4.3 Les terrains à bâtir, les constructions en chantier et les objets immobiliers nécessitant un assainissement ne doivent pas dépasser ensemble 30 % de la fortune du groupe de placements.
- 4.4 Les placements dans des participations à des sociétés d'investissement immobilier selon le ch. 3.1 lettre e et dans des placements collectifs selon le ch. 3.1 lettre f représentent au maximum 25% de la fortune du groupe de placements.
- 4.5 La valeur marchande d'un bien-fonds constitue au maximum 15 % de la fortune du groupe de placements. Les groupes d'habitations bâties selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles contiguës constituent un même bien-fonds.
- 4.6 La valeur vénale totale des biens-fonds en copropriété sans majorité des parts de copropriété et des voix ne peut dépasser 30% de la fortune du groupe de placements.
- 4.7 La part d'un placement collectif selon lettre f ch. 3.1 ne peut en aucun cas dépasser 20% de la fortune du groupe de placements, pour autant que le placement collectif n'est pas soumis à la surveillance de la FINMA ou approuvé par celle-ci à la distribution en Suisse ou n'a pas été lancé par des fondations de placements suisses.
- 4.8 Les placements dans des titres selon la lettre e du ch. 3.1 ne peuvent dépasser, par société, 5% de la fortune du groupe de placements.
- 4.9 Les placements doivent toujours être répartis au minimum sur 10 immeubles.
- 4.10 Des dérogations aux dispositions ci-dessus sont tolérées durant une période maximale de cinq ans après le premier appel de capital pour le groupe de placements.

Article 5

Endettement et taux d'avance

- 5.1 Un emprunt à court terme à hauteur de 10% au maximum de la valeur nette d'inventaire du groupe de placements est autorisé, notamment pour financer des rachats ou faire face à des flux de trésorerie ou pour surmonter d'autres pénuries de liquidités à court terme (art. 26 al. 6 OFP).
- 5.2 Sur la moyenne de tous les biens-fonds détenus par le groupe de placements, directement ou par l'intermédiaire de filiales au sens de l'art. 33 OFP ou de placements collectifs, le taux d'avance ne peut dépasser le tiers de la valeur marchande des biens-fonds. Le taux d'avance peut temporairement et à titre exceptionnel être porté à 50% de la valeur marchande si cela est nécessaire afin de garantir les liquidités et s'il en va de l'intérêt des investisseurs. La valeur des placements collectifs dans lesquels le taux d'avance dépasse les 50 % ne peut s'élever qu'à 20% de la fortune du groupe de placements.

Article 6 Liquidités

- 6.1 Pour garantir les engagements, une quote-part adéquate de la fortune du groupe de placements est conservée sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que sous la forme de placements sur le marché monétaire (yc. obligations ayant une durée résiduelle de 12 mois au maximum) et les prêts avec couverture hypothécaires dont la durée ne dépasse pas 12 mois.
- 6.2 Les placements effectués conformément au présent article peuvent représenter une exposition sur un même débiteur de 10% au maximum de la fortune du groupe de placements sauf exception prévue à l'article 54 OPP 2.

Article 7 Produits dérivés

Le groupe de placements n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

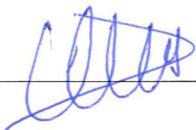
Article 8 Due Diligence

Les décisions en matière d'investissement sont prises dans le cadre d'une procédure structurée et documentée, basée sur un examen complet, qualitatif et quantitatif, des aspects juridiques, financiers, commerciaux et techniques de tout investissement ou désinvestissement considéré.

Article 9 Entrée en vigueur

Les présentes directives ont été approuvées par le Conseil de fondation le 10 décembre 2018 et entrent en vigueur à cette date.

Edouard Dubuis (Président)



Pierre Menoux (Membre)

