



DIRECTIVE SUR LES ESTIMATIONS IMMOBILIERES

Les présentes directives sont établies sur la base de l'article 13 des statuts et de l'article 6 du Règlement de la Fondation de placement immobilier "Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (la "**Fondation**") et s'applique aux groupes de placements immobiliers de la Fondation, pour les investissements dans des objets immobiliers en direct.

Article 1

Calcul de la fortune nette et évaluation des actifs et passifs

- 1.1 La fortune nette du groupe de placements est calculée en partant de la valeur des différents actifs augmentée des éventuels intérêts courus, et après soustraction des éventuels engagements ainsi que des impôts et autres frais de liquidation qui devront probablement être payés lors de la cession des biens-fonds.
- 1.2 Sauf indication contraire de l'Autorité de surveillance, les actifs et les passifs sont évalués conformément aux recommandations comptables Swiss GAAP RPC 26. Les droits d'emption et de préemption sur des immeubles sont comptabilisés aux coûts d'acquisition. S'ils ne sont pas exercés après une période d'une année suivant leur acquisition, les droits d'emption et de préemption sont réévalués en fonction de l'évolution de la valeur des immeubles sous-jacents.

Article 2

Estimation des objets immobiliers

- 2.1 Les immeubles en Suisse sont estimés par un expert immobilier au sens de l'article 3 ci-dessous.
- 2.2 Les immeubles existants et les terrains à bâtir, les objets à démolir et les constructions en chantier ainsi que les objets immobiliers nécessitant un assainissement sont estimés selon une méthode dynamique de valeur de rendement Discounted Cash-Flow (DCF) compatible avec les recommandations comptables Swiss GAAP RPC 26.
- 2.3 S'agissant du contrôle et de l'évaluation des projets de construction, le conseil de fondation fait vérifier par au moins un expert immobilier au sens de l'article 3 ci-dessous si les coûts prévus des projets de construction sont appropriés et conformes au marché. Une fois la construction achevée, le conseil de fondation fait estimer la valeur vénale de l'immeuble par au moins un expert chargé des estimations.
- 2.4 En cas d'apport en nature sous forme d'objets immobiliers, l'expert immobilier estime le prix de l'immeuble selon une méthode Discounted Cash-Flow. Un second expert, indépendant des experts de la Fondation et de la Fondation elle-même effectue une contre-expertise afin de confirmer ou non la première évaluation. Le second expert doit jouir d'une bonne réputation et disposer d'une formation ainsi que des compétences requises pour s'acquitter de sa tâche. Il doit être indépendant. L'organe de révision examine la méthode d'évaluation adoptée et contrôle le mode de calcul du prix et si le prix se justifie. La direction établit un rapport indiquant chaque apport en nature des investisseurs, avec sa valeur de marché à la date de référence du transfert ainsi que les droits émis en retour. Cette disposition s'applique mutatis mutandis pour l'évaluation des projets de construction.
- 2.5 Les méthodes d'évaluation sont présentées dans l'annexe aux comptes annuels.
- 2.6 Le conseil de fondation est tenu d'exposer à l'organe de révision les motifs de ventes effectuées au-dessous de la valeur d'estimation et des acquisitions conclues au-dessus de cette dernière.

- 2.7 Pour les immeubles appartenant au groupe de placements, si une autre valeur que celle résultant de l'estimation de l'expert est comptabilisée dans les livres de la Fondation, celle-ci en expose les motifs à l'organe de révision.
- 2.8 Sont réservées les règles particulières prévues par l'ordonnance sur les fondations de placement pour les évaluations en cas d'apports en nature ou les projets de construction.

Article 3 **Experts immobiliers**

- 3.1 Les experts immobiliers évaluent la valeur vénale des immeubles :
- a) en cas d'achat ;
 - b) en cas de vente d'immeubles de la Fondation;
 - c) en cas de construction d'immeubles pour la Fondation;
 - d) une fois par année, à la clôture de l'exercice annuel;
 - e) lors de nouvelles émissions de parts;
 - f) lors d'apports en nature;
 - g) dans les autres cas prévus par la loi ou les règlements de la Fondation.
- 3.2 Les experts procèdent à une visite des immeubles lors de la première estimation. Cette visite doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Dans les cas (b), (e) et (f), il n'est pas procédé aux renouvellements des estimations si celles-ci datent de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas considérablement changé depuis lors (art. 41 al. 3 et 6 OFP).
- 3.3 Les experts sont nommés par le conseil de fondation conformément aux statuts de la Fondation. Ils doivent jouir d'une bonne réputation et disposer d'une formation ainsi que des compétences requises pour s'acquitter de leur tâche. Ils doivent être indépendants. Leur mandat est de durée indéterminée.
- 3.4 A la date d'adoption du présent règlement et jusqu'à nouvelle décision du conseil de fondation, la Fondation recourt aux sociétés d'expertise suivantes :
- Wüest Partner AG, Genève
 - Olivier Bettens, Lausanne
 - Michel Grosfillier, Genève
 - CBRE (Geneva) SA, Genève

Le présent règlement a été adopté par le conseil de fondation, à Lausanne, le 10 décembre 2018 et mis à jour en octobre 2022 .

Edouard Dubuis (Président)

Didier Rapp (Membre)
