

# PROSPECTUS

**REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT**  
(Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)

## **REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE**

Octobre 2022

### **Introduction**

Le présent prospectus a pour objet de présenter les caractéristiques fondamentales de la Fondation de placement immobilier "Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (la "**Fondation**") et de donner des informations sur l'organisation, la banque dépositaire, les droits des investisseurs (émission, rachat et évaluation des parts) ainsi que les frais et émoluments y relatifs. Le présent prospectus vise également à donner des informations sur les directives de placement et autres caractéristiques du groupe de placements Realstone Immobilier Résidentiel Suisse.

Le présent prospectus ainsi que les directives de placement, les statuts, le règlement de la Fondation, le règlement d'organisation et les directives sur les rémunérations et les commissions régissent et décrivent les relations entre les investisseurs et la Fondation.

Le présent document est un prospectus au sens des articles 21 lettre b OPP 1 et 37 alinéa 2 OFP. Il n'a qu'une valeur indicative. En cas de contradiction, la loi, les pratiques qui en découlent, les statuts de la Fondation, le règlement de la Fondation ainsi que tous les autres règlements spéciaux et directives et toutes modifications faites à ces documents priment sur le présent prospectus.

### **I. Informations relatives à la Fondation**

#### **1. Généralités**

La Fondation est une fondation de droit suisse au sens de l'article 53g al. 1 de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) ainsi que des articles 80 et suivants du Code civil suisse, qui est soumise au contrôle de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) (art. 64a al. 2 LPP).

Les groupes de placements ont pour but le placement collectif des capitaux de prévoyance qui leur sont confiés par les investisseurs et de les gérer de façon optimale et professionnelle.

La Fondation a les groupes de placements suivants:

- Realstone Immobilier Indirect Suisse
- Realstone Immobilier Résidentiel Suisse

Le cercle des investisseurs de la Fondation se limite aux institutions suivantes:

- a) institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse et autres institutions exonérées d'impôt de droit public ou privé sises en Suisse qui servent à la prévoyance professionnelle; et
- b) personnes morales qui administrent les placements collectifs des institutions selon la let. a, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et n'investissent dans la Fondation de placement que des fonds pour ces institutions.

L'adhésion à la Fondation peut avoir lieu en tout temps, mais doit être approuvée au préalable par la direction. La direction peut refuser l'admission sans indication des motifs.

## 2. Informations relatives à la fortune et aux groupes de placements

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 qui s'élève à CHF 100'000 et du reste de la fortune de la Fondation qui ne constitue pas la fortune de placement.

La fortune de placement se compose des fonds apportés par les investisseurs ("groupes à plusieurs investisseurs") ou par un seul investisseur ("groupe à investisseur unique") en vue d'investir dans les placements communs ainsi que les rendements nets, non distribués aux investisseurs qui en résultent.

La participation d'un investisseur consiste en des créances comptables identiques et sans valeur nominale sur le groupe de placements ou en fractions de parts. Un groupe de placements est comptabilisé de façon séparée et est économiquement indépendant d'autres groupes de placements ainsi que de la fortune de base.

Au sein des différents groupes de placements, diverses classes de parts peuvent être constituées, lesquelles peuvent notamment se distinguer en termes de structure de coûts, souscriptions minimales exigées, conditions de souscription ou de rachat, notamment délais de préavis, ou mode de répartition du bénéfice.

A ce jour, le groupe de placements Realstone Immobilier Résidentiel Suisse n'est pas subdivisé en classes de parts.

## 3. Dispositions fiscales applicables à la Fondation

Etant donné que ses revenus et ses éléments de fortune sont exclusivement affectés à des fins de prévoyance professionnelle, la Fondation est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes (article 80 alinéa 2 LPP, article 56 let. e de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du (LIFD) et article 23 alinéa 1 let. d de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)). En revanche, la Fondation est soumise à l'impôt sur les gains immobiliers, aux droits de mutation, ainsi qu'à un éventuel impôt complémentaire immobilier (article 80 alinéa 3 et 4 LPP).

Les distributions et les réinvestissements de revenus de la Fondation ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. La Fondation peut par contre récupérer en son propre nom le remboursement complet de l'impôt anticipé qui a été débité sur ses placements.

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé. Les investisseurs potentiels sont tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou fiduciaire sur les conséquences fiscales qui les concernent. La Fondation ne peut en aucun cas être tenue responsable des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation de parts.

## **II. Groupe de placements Realstone Immobilier Résidentiel Suisse**

### 1. Généralités

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. Aucun investissement dans des immeubles sis à l'étranger n'est effectué.

### 2. Placements

Les placements immobiliers suivants sont autorisés:

- (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.

Les biens immobiliers peuvent être en propriété individuelle ou en copropriété.

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.

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.

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 commission 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.

### **3. Répartition des risques**

Les placements sont répartis de manière appropriée selon les régions, les emplacements et les affectations, afin de permettre une large diversification des placements.

Les immeubles résidentiels doivent représenter au minimum 70% de la fortune du groupe de placements.

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.

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.

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.

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.

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 placement suisses.

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.

Les placements doivent toujours être répartis au minimum sur 10 immeubles.

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.

#### **4. Endettement et taux d'avance**

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).

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.

#### **5. Liquidités**

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 de prêts avec couverture hypothécaires dont la durée ne dépasse pas 12 mois.

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.

#### **6. Produits dérivés**

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

#### **7. 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.

#### **8. Evaluation**

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.

L'évaluation est effectuée conformément aux dispositions de l'art. 41 OFP. 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.

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.

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.

## 9. Risques

Le prix auquel les parts sont rachetées dépend en particulier de la façon dont les placements du groupe de placements évoluent. La valeur des parts peut aussi bien augmenter que baisser. Aussi, l'investisseur peut dans certains cas recevoir en retour un montant inférieur que son investissement initial dans le groupe de placements. L'investisseur n'a aucune garantie d'obtenir un revenu déterminé ni de pouvoir restituer ses parts à la fondation de placement à un prix donné.

Les investissements sont soumis aux risques habituels spécifiques à l'immobilier. Les principaux risques auxquels le groupe de placements est exposé relèvent de la dépendance du marché immobilier, à l'évolution de la conjoncture générale, de baisses générales ou régionales de la demande dans le secteur immobilier, d'une liquidité limitée sur le marché immobilier, notamment en ce qui concerne les grands biens immobiliers ou les régions secondaires, d'un changement du marché du crédit ou hypothécaire, de modifications des conditions juridiques, et notamment du droit de la location et de la construction, du manque d'objectivité lors de l'évaluation des biens immobiliers, des risques liés à la construction de bâtiments ainsi que des risques environnementaux, tels que ceux liés aux résidus toxiques.

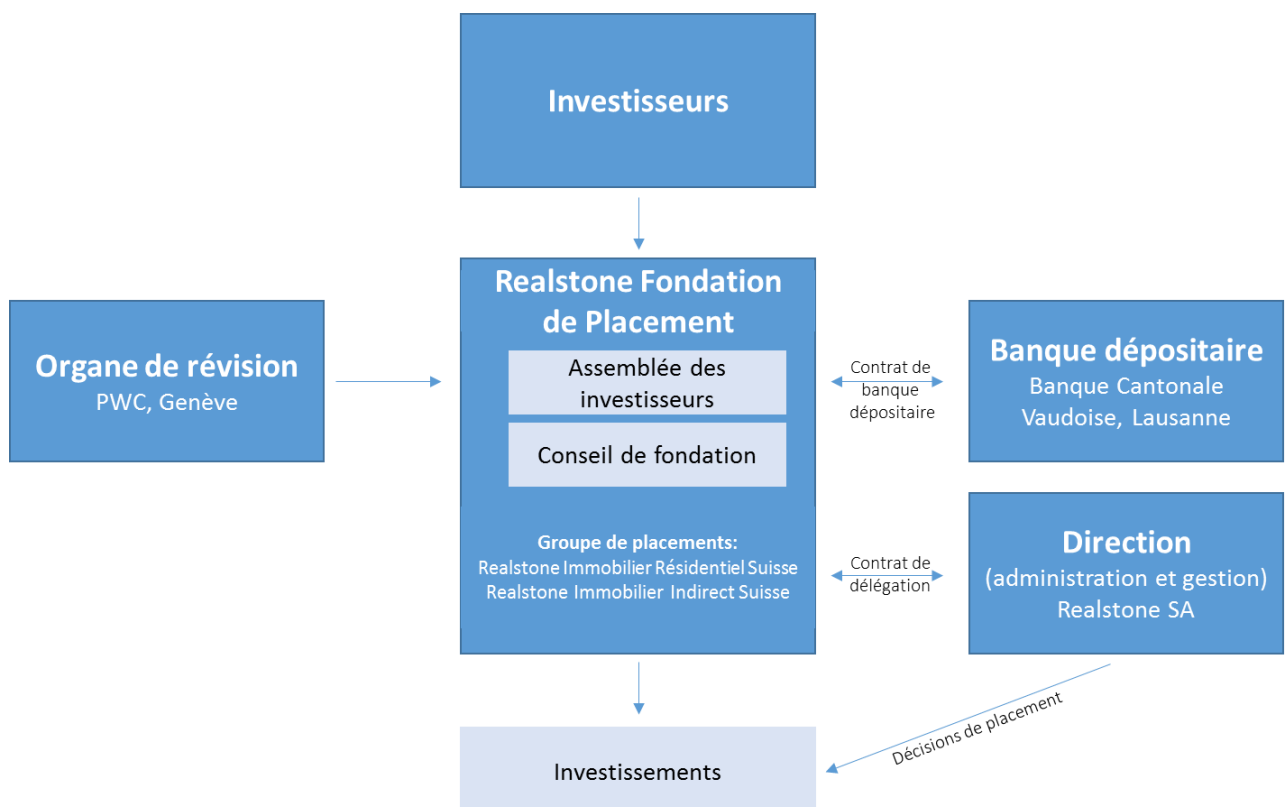
La fixation du prix des fonds immobiliers cotés ainsi que des sociétés immobilières cotées dépend fortement des conditions du marché, de sorte que les différents placements peuvent être traités à un cours supérieur ou inférieur à leur valeur intrinsèque. Les fonds immobiliers cotés et les sociétés anonymes cotées peuvent présenter une volatilité plus élevée que les placements immobiliers directs.

La liquidité des fonds immobiliers non cotés ainsi que des groupes de placements immobiliers de fondations de placement peut être réduite suivant les conditions de marché et des placements effectués.

En l'absence de limites et de fourchettes d'allocation selon un critère géographique, il est possible que la diversification intercantonale demeure, de manière temporaire ou durable, fortement limitée.

Les valeurs nettes d'inventaire peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse. Les rendements réalisés par le passé ne constituent pas une garantie pour l'avenir.

## III. **Organes et organisation de la Fondation**



### 1. Assemblée des investisseurs

L'organe suprême de la Fondation de placement est l'assemblée des investisseurs. L'assemblée des investisseurs adopte les dispositions sur l'organisation, l'administration et le contrôle de la Fondation.

### 2. Conseil de fondation

Le conseil de fondation est l'organe de direction. A l'exception des tâches directement liées à la direction suprême de la Fondation, il délègue la direction à des tiers.

A la date du présent prospectus, le conseil de fondation est composé des membres suivants:

- Monsieur Edouard Dubuis, Président;
- Monsieur Didier Rapp, Membre ;
- Monsieur Yvan Schmidt, Membre.

Le conseil de fondation intervient dans toutes les tâches qui ne sont pas attribuées à l'assemblée des investisseurs ou qui ne sont pas déléguées à des tiers. Le conseil de fondation édicte les directives internes.

### 3. Direction et gestion

Conformément aux statuts et au règlement de la Fondation, le conseil de fondation a délégué la direction à Realstone SA (anciennement dénommée Solvalor fund management S.A.). Les tâches et compétences de Realstone SA sont réglées dans un contrat de délégation entre la Fondation et Realstone SA.

La direction est soumise aux directives du conseil de fondation et informe régulièrement le conseil de fondation, de manière immédiate dans les circonstances exceptionnelles.

Realstone SA est une direction de fonds suisse autorisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et soumise à la surveillance de cette dernière. En date du 10 décembre 2020, la direction, alors dénommée Solvalor fund management S.A., a fusionné avec Realstone SA, par une fusion par absorption simplifiée lors de laquelle Solvalor fund management S.A. a repris l'ensemble des actifs et des passifs de Realstone SA. Immédiatement suite à la fusion, Solvalor fund management S.A. a changé sa raison sociale en Realstone SA.

A la date du présent prospectus, le conseil d'administration de Realstone SA est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Yann Wermeille, Président;
- Monsieur Yvan Schmidt, Vice-Président;
- Monsieur Esteban Garcia, Membre.

La direction est chargée, entre autres activités, de l'administration et de la gestion de la Fondation et s'occupe ainsi de toutes les affaires courantes de la Fondation. Par ailleurs, la direction est également chargée de la gestion des groupes de placements, agissant ainsi en tant que gestionnaire, en charge des décisions d'investissement. S'agissant de l'administration, elle est en particulier chargée de tenir la comptabilité de la Fondation, de déterminer la valeur d'inventaire des groupes de placements, le prix d'émission, le prix de rachat des parts, ainsi que de traiter les ordres de souscription et de rachat de parts. Realstone SA exerce toutes ces activités sous la responsabilité du conseil de fondation.

### 4. Sous-déléguaires

Moyennant l'accord du conseil de fondation, Realstone SA est autorisée à sous-déléguer à un ou plusieurs tiers tout ou partie des tâches et compétences qui lui sont déléguées. La Fondation ou l'organe de révision doivent pouvoir continuer à assurer le contrôle et la vérification des tâches qui ont été déléguées.

### 5. Organe de révision

L'organe de révision de la Fondation est PricewaterhouseCoopers SA, succursale de Genève.

Les tâches de l'organe de révision sont déterminées par l'art. 10 OFP (resp. l'art. 52c LPP par analogie), et comprennent notamment le contrôle de la conformité des comptes annuels et le contrôle de l'organisation, des activités de la direction et des autres organes mandatés par le conseil de fondation ainsi que le contrôle de la conformité aux dispositions légales et réglementaires de l'activité de placement de la fortune.

## 6. Banque dépositaire

La banque dépositaire de la Fondation et du groupe de placements Realstone Immobilier Résidentiel Suisse est la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne.

## 7. Experts chargés des estimations

Le conseil de fondation mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale dont le siège est en Suisse à titre d'experts chargés des estimations des immeubles pour les groupes de placements immobiliers. Les experts doivent avoir les qualifications requises et être indépendants. Le nom des experts est publié dans les rapports annuels.

La Fondation fait estimer par au moins un expert indépendant les biens-fonds qu'elle entend acquérir ou aliéner. La Fondation demande par ailleurs en principe une fois par année aux experts immobiliers d'estimer la valeur vénale des biens-fonds. En l'absence de changement notoire, cette valeur peut être reprise pour les évaluations suivantes. L'art. 93 al. 2 et 4 OPCC est applicable par analogie.

A la date d'adoption du présent prospectus et jusqu'à nouvelle décision du conseil de fondation, la Fondation recourt aux experts immobiliers suivants :

- Wüest Partner AG, Genève
- Olivier Bettens, Lausanne
- Michel Grosfillier, Genève
- CBRE (Geneva) SA, Genève

## **IV. Droits des investisseurs**

### 1. Emission de parts, apports en nature et engagements de capital

Les parts du groupe de placements sont émises lors d'appel de capital de la Fondation ou contre apports en nature. Le négoce libre de parts n'est pas autorisé. Par contre, des parts peuvent être cédées entre investisseurs par l'intermédiation de la Banque dépositaire qui est chargée de tenir et de mettre à jour le registre des investisseurs, à condition que la direction ait donné préalablement son accord. Dans ce cas, le prix de transaction est déterminé sur la base des prix demandés et offerts auxquels s'ajoute une commission de transaction.

La direction décide de l'émission de nouvelles parts en tout temps pour chacun des groupes de placements. Elle fixe le nombre de parts et peut en limiter la souscription par investisseur. Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire valable à cette date augmentée d'une commission d'émission ainsi que des éventuels frais y relatifs. La direction peut déterminer un montant minimum de souscription pour chaque groupe de placements.

La direction peut autoriser l'émission de parts contre apports en nature pour autant que ces derniers correspondent aux prescriptions de placements de la Fondation, respectivement du groupe de placements telles que définies dans les directives de placement, et que les intérêts des autres investisseurs ne soient pas lésés. Les besoins en liquidités doivent également être pris en comptes. Les demandes de souscription par apports en nature doivent être adressées à la direction avec la souscription. La direction statue seule sur les demandes d'apports en nature et n'est en aucun cas tenue d'accepter des apports en nature.

La direction peut accepter des engagements de capital fermes pour un montant fixe pour le groupe de placements. Dans ce cadre, les investisseurs du groupe de placements s'engagent irrévocablement envers ce dernier à effectuer un apport en capital irrévocable d'un montant fixe lors d'un appel en capital durant un délai fixé. La période d'engagement maximale est de 24 mois après réception de l'engagement de capital.

Les droits et obligations découlant d'engagements de capital fermes pour un montant fixe ne prennent effet que lorsqu'ils ont été approuvés par la direction. La décision de procéder à un appel de capital dans le cadre d'un engagement de capital appartient à la direction. Dans ce cas, la direction doit respecter l'égalité de traitement entre les investisseurs dont les engagements de capital n'ont pas encore été appelés dans leur totalité, en les appelants à libérer le solde de leurs engagements respectifs proportionnellement à la totalité des engagements de capital non encore libérés.

Lors d'un appel de capital dans le cadre d'un engagement de capital, un délai d'au moins dix jours doit être prévu pour libérer le montant souscrit.

Si, après ce délai, un investisseur ne s'acquitte pas de son dû, il est automatiquement tenu, sans qu'aucune interpellation ou notification ne soit nécessaire, de payer les intérêts moratoires sur le montant appelé (taux des intérêts moratoires:

5% l'an calculé sur 360 jours). Au surplus, l'investisseur est responsable de tout dommage occasionné par le retard. La Fondation se réserve le droit, dans l'intérêt des investisseurs, de poursuivre les débiteurs en demeure, et de reprendre de force les parts de l'investisseur en demeure avec un disagio et/ou de transférer à d'autres investisseurs ayant des engagements de capital ouverts. La demeure est maintenue jusqu'à ce que l'investisseur s'acquitte de son dû ou que l'appel de capital considéré soit honoré par un ou plusieurs autres investisseurs; dans ce dernier cas, l'investisseur en demeure perd le droit de participer à cet appel de capital.

Chaque investisseur dont l'engagement de capital n'a pas été entièrement appelé a le droit de participer à chaque appel de capitaux de façon proportionnelle aux droits de participation des autres investisseurs par rapport au total des engagements de capital non encore appelés. En contrepartie, chaque investisseur dont l'engagement de capital n'a pas été entièrement appelé doit participer de manière proportionnelle aux appels en capitaux de la fondation au maximum à hauteur de son engagement de capital, sur la base de la relation entre son engagement et le montant total des engagements de capital.

## 2. Rachat

Pour le groupe de placements Realstone Immobilier Résidentiel Suisse, les investisseurs peuvent demander à la direction le remboursement de leurs parts pour la fin d'une année comptable, en respectant un délai de résiliation de 12 mois. Dans des cas justifiés, la direction peut accorder un délai de résiliation plus court.

La demande de rachat doit être reçue par écrit ou par voie électronique par la direction au plus tard jusqu'à 14h le dernier jour ouvrable bancaire de la période concernée (jour de l'ordre). Les demandes de rachat reçues par la direction après cette date seront traitées à la prochaine date possible de rachat.

Dans des circonstances exceptionnelles, et notamment lorsqu'il y a des problèmes de liquidités en raison de placements difficiles à réaliser, la direction peut décider d'échelonner ou de reporter jusqu'à deux ans le rachat des parts du groupe de placements concerné nonobstant le délai de préavis indiqué ci-dessus et fixé dans les directives de placement spécifiques. Lorsque le rachat est reporté, le conseil de fondation en informe immédiatement les investisseurs concernés. Pendant le délai de report, l'investisseur conserve tous ses droits. Pour des raisons importantes, en particulier lorsque des placements peuvent être vendus uniquement à perte ou lorsque des liquidités font défaut, le rachat peut être à nouveau reporté ou d'autres options peuvent être examinées après consultation des investisseurs concernés et information à l'autorité de surveillance.

Le prix de rachat est fixé sur la base de la valeur d'inventaire d'une part, diminué d'une commission de rachat ainsi que des éventuels frais y relatifs. En cas de report du rachat, la fortune nette du groupe de placements à la fin de la période de report est déterminante pour la fixation du prix de rachat.

## 3. Participations aux revenus du groupe de placements

Les revenus nets et gains en capitaux réalisés au sein du groupe de placements peuvent être capitalisés (thésaurisation) ou distribués.

# VI. **Autres indications**

## 1. Indications utiles

Unité de compte : franc suisse (CHF)  
Année comptable : 31 décembre

## 2. Fortune nette et valeur d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part correspond à la fortune nette du groupe de placements à la date déterminante, divisée par le nombre de parts en circulation.

La valeur d'inventaire d'une part est calculée à la fin de chaque exercice et au moins chaque jour où des parts sont émises ou rachetées, ainsi qu'aux dates de publication.

## 3. Rémunérations et frais accessoires

### ***Commission d'émission et de rachat***

Lors de l'émission et du rachat de parts du groupe de placements, ainsi que lors d'un transfert de parts, les commissions suivantes sont prélevées à la charge des investisseurs concernés en faveur de la Direction et de ses mandataires pour couvrir les frais y relatifs, et notamment les frais liés à la commercialisation des groupes de placements respectifs:



- (a) commission sur émission de parts de max. 3% de la valeur d'inventaire des parts émises.
- (b) commission sur rachat de parts de max. 3% de la valeur d'inventaire des parts rachetées.
- (c) commission sur transactions de max. 3% de la valeur d'inventaire des parts cédées.

Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans le rapport annuel et communiqués sur demande.

Sur la commission sur émission prélevée, des rémunérations liées aux activités de commercialisation peuvent être versées aux partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du groupe de placements (notamment toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation p.ex. l'organisation de présentation itinérantes, road shows, participation à des manifestations, production de matériel publicitaire, etc.).

#### ***Commission de gestion et autres commissions à la charge du groupe de placements***

Les commissions suivantes sont prélevées en faveur de la direction:

- (a) commission de gestion (management fee) de max. 0.48% pour l'administration et la gestion du groupe de placements. Le montant est calculé sur la fortune totale du groupe de placements et s'entend hors TVA éventuelle. La commission est prélevée chaque trimestre, sur la base de la fortune totale moyenne de la période de référence.
- (b) commission sur achat/vente d'immeubles de max. 3% du montant total de la transaction pour la gestion des achats et des ventes des immeubles ainsi que pour les apports en nature.
- (c) commission de développement de 4,0% maximum des coûts de construction ainsi qu'une commission de construction de 3,0% maximum pour les démarches lors du développement de projets de construction (y compris terrains à bâtir et bâtiments à démolir); la commission de développement et la commission de construction ne doivent, ensemble, pas représenter plus de 7,0% des coûts de construction. Par coûts de construction, on entend tous les coûts liés à la réalisation d'un immeuble, à l'exception (i) des frais d'acquisition et (ii) des frais d'acquisition accessoires de l'immeuble.
- (d) commission pour les démarches liées à la construction (études de faisabilité, suivi de chantier, représentation du maître de l'ouvrage) de maximum 3% des coûts de construction.
- (e) commission pour les démarches occasionnées lors de rénovations et transformations (développement du projet, suivi de chantier, représentation du maître de l'ouvrage), la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission usuelle pratiquée par la société suisse des architectes (SIA), après déduction de la rémunération de tiers.
- (f) commission pour les démarches liées à la gestion des divers immeubles de max. 6% du montant annuel des loyers bruts encaissés.

Les montants s'entendent hors TVA éventuelle. Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans le rapport annuel et communiqués sur demande. Le gestionnaire impute sur sa propre rémunération celle des sous-délégués.

#### ***Rémunération de la banque dépositaire***

La rémunération de la banque dépositaire est fixée dans le contrat entre la banque dépositaire et la Fondation. Elle s'élève au maximum à 0.025% de la fortune totale du groupe de placements, mais au minimum CHF 30'000 par année, et est prélevée directement sur la fortune du groupe de placements concerné. La Banque dépositaire prélève la commission de banque dépositaire au début de la période de référence. Le taux effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel et communiqué sur demande.

#### ***Autres frais et émoluments à charge de la Fondation, respectivement du groupe de placements***

Outre les émoluments et frais prévus par les statuts ou la loi ainsi que les rémunérations visées par les contrats auxquels la Fondation serait partie dans l'exercice de ses activités, les frais et dépenses suivants sont directement imputés, ou respectivement sont directement facturés au groupe de placements:

- émoluments de l'autorité de surveillance ainsi que les coûts relatifs aux éventuelles fédérations;
- frais de constitution ainsi que frais liés aux augmentations de capital ou frais de liquidation;
- coûts liés au conseil de fondation (y compris les honoraires versés aux membres), aux éventuels comités, au(x) directeur(s) (y compris salaire du directeur et charges y relatives) ainsi que les coûts liés à l'assemblée des investisseurs;
- frais liés aux dispositions extraordinaires devant être prises dans l'intérêt des investisseurs ou du groupe de placements;
- honoraires de l'organe de révision;
- coûts et frais liés aux investissements effectués lors de l'achat et la vente d'immeubles (notamment frais de notaire, droits de mutation, taxes, courtages conformes au marché, etc.);
- frais liés aux premières locations de bâtiments neufs et après assainissement;
- frais/honoraires des experts immobiliers chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;
- frais/honoraires de conseillers externes, notamment avocats, conseillers fiscaux, etc.
- coûts pour la comptabilité de la fondation de placements, des groupes de placements, du calcul de la VNI et respectivement des prix d'émission et de rachat;
- coûts pour l'établissement des rapports prudentiels;

- coûts pour l'établissement et l'impression des rapports annuels et autres informations aux investisseurs (yc les traductions);
- coûts pour les publications de messages aux investisseurs, pour la communication des prix (VNI) sur des systèmes d'information électroniques et des plateformes;
- remboursement des débours pour les frais de déplacement, les frais de téléphone / port, les annonces, les renseignements de crédit, les frais de poursuite et de justice, les honoraires d'avocat, les frais de comptes bancaires et postaux, etc. conformément aux dépenses réelles;
- frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment de la fondation ou pris en licence par ce dernier;
- les frais/commissions en relation avec une augmentation de capital;
- TVA éventuelle sur les prestations utilisées.

#### ***Autres frais et émoluments à charge des investisseurs***

Par ailleurs, lors de l'émission et du rachat de parts, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, courtages conformes au marché, frais de transaction et commissions, etc.) occasionnés en moyenne au groupe de placements par le placement du montant versé ou par la vente d'une fraction de placement correspondant à la part dénoncée sont prélevés, à la charge des investisseurs, et en faveur du groupe de placements concerné. Le montant des frais accessoires imputés peut correspondre aux frais effectifs ou à un forfait. Le taux forfaitaire maximal possible s'élève à 5%. Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans le rapport annuel et communiqués sur demande.

#### ***Répartition entre les groupes de placements***

Les rémunérations, frais et charges qui ne concernent pas uniquement un groupe de placements particulier et ne peuvent pas être facturés directement à un groupe de placements particulier sont répartis entre les divers groupes de placements par décision du conseil de fondation sur proposition de la direction et sont facturés aux groupes de placements au titre d'autres frais administratifs.

#### ***Modification des taux applicables***

Dans les limites légales et réglementaires applicables, le conseil de fondation peut décider de modifier en tout temps le taux des commissions applicables. En cas de modification, le conseil de fondation en informe les investisseurs dans un délai de 30 jours.

#### **4. Information**

La Fondation publie, dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice, un rapport annuel conformément à l'art. 35 al. 2 OFP et contenant les chiffres-clés définis dans les directives de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP/KGAST), conformément à la Directive no. 05/2013 du 19 décembre 2013 de la CHS PP concernant le chiffres-clés déterminants et autres renseignements devant être fournis par les fondations de placement.

Les statuts, le règlement, les directives spécifiques et le prospectus sont accessibles, pour les investisseurs, sur le site internet de la Fondation et peuvent être téléchargés sous forme de fichiers PDF. Ces documents ainsi que les rapports annuels peuvent également être obtenus sur demande et gratuitement auprès de la direction.

#### **5. Renseignements**

Les investisseurs peuvent en tout temps demander à la fondation des renseignements sur la gestion et un accès aux comptes. L'information ou la consultation peuvent être refusées, avec l'approbation du président du conseil de fondation, s'ils menacent des intérêts dignes de protection ou des secrets d'affaires.

#### **6. Modifications**

Les modifications du prospectus sont proposées par la direction et approuvées par le conseil de fondation. Le prospectus modifié est immédiatement mis à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placements sous une forme appropriée.

Pour la Fondation:

Realstone Fondation de Placement  
c/o Realstone Holding S.A.  
Av. d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

www.realstone-fondation.ch  
info@realstonefondation.ch