

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

Le présent règlement est établi sur la base de l'art. 13 des Statuts (les "Statuts") de la Fondation de placement immobilier Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (la "Fondation").

**Article 1
Statut d'investisseur**

Le cercle des investisseurs se compose exclusivement des institutions et personnes définies à l'art. 6 des Statuts.

Quiconque veut être admis comme investisseur présente à la direction une déclaration écrite d'admission attestant qu'il remplit les conditions fixées à l'art. 6 des Statuts. La direction vérifie si les conditions d'admission sont remplies et décide de manière définitive si les critères sont remplis pour avoir la qualité d'investisseur. La direction peut refuser l'admission sans indiquer de motif.

Les investisseurs signent une déclaration d'adhésion (bulletin de souscription) dans laquelle ils confirment avoir pris connaissance des statuts, du règlement, des directives spécifiques ainsi que du prospectus ; ils acquièrent ou s'engagent à acquérir au minimum une part d'un groupe de placements. Le statut d'investisseur est confirmé avec l'approbation de la direction et l'acquisition d'une part ou la signature d'un engagement de souscription.

En acquérant au minimum une part d'un groupe de placements, l'investisseur reconnaît le caractère contraignant des statuts, du règlement ainsi que des directives spécifiques, en particulier les directives de placement.

Un investisseur qui demande le rachat ou cède l'ensemble de ses parts ou qui n'est pas tenu par une promesse d'apport perd le statut d'investisseur.

La direction veille à ce que la banque dépositaire établisse et tienne à jour un registre des investisseurs comprenant une liste des parts détenues par chaque investisseur.

**Article 2
Perte statut d'investisseur**

Le statut d'investisseur prend fin par restitution de toutes les parts dans la mesure où il n'existe aucun engagement ferme de capital.

Si des conditions légales, réglementaires ou contractuelles applicables au statut d'investisseur ou à la détention de parts ne sont plus remplies, les parts concernées doivent être restituées à la Fondation pour remboursement.

Les parts d'un investisseur peuvent être reprise de manière forcée par la Fondation au prix de rachat (après déduction des frais et commissions applicables) si :

- a. L'investisseur ne remplit plus les critères de l'art. 6 des Statuts ;

- b. L'investisseur ne satisfait plus à ses devoirs liés à l'acquisition de parts ou à toute condition légale, réglementaire ou contractuelle applicable, ou ne répond pas à l'appel d'engagement de capital.

Article 3 **Fortune**

La fortune de placement est répartie entre un ou plusieurs groupes de placements indépendants les uns des autres, gérés et administrés de manière autonome conformément aux directives de placement édictées par le conseil de fondation. Il n'est pas possible de déroger aux directives de placements, sauf cas particulier et pour une durée déterminée lorsqu'une dérogation de toute urgence est dans l'intérêt des investisseurs. Les dérogations doivent être approuvées par le président du conseil de fondation. Toute dérogation doit être mentionnée et justifiée dans l'annexe aux comptes annuels.

La fortune de base permet la constitution de la Fondation. La fortune de base peut être gérée et investie indépendamment de la fortune des groupes de placements. Elle peut être utilisée en tant que capital d'exploitation, placement ou pour le règlement des coûts de liquidation. L'utilisation de la fortune de base en tant que capital d'exploitation est admissible uniquement si le montant de la fortune de base ne devient pas de ce fait inférieur à la fortune dédiée à la constitution par la Fondatrice (telles que définie à l'art. 1 des Statuts).

Article 4 **Constitution de groupes de placements à investisseur unique**

La constitution de groupes de placements à investisseur unique est possible si l'investisseur en question s'engage à apporter un volume justifiant la constitution d'un tel groupe de placements. Une convention entre l'investisseur unique et la Fondation de placement définit la stratégie de placement et les frais et commissions applicables. Les groupes de placements à investisseur unique n'établissent pas de prospectus. Les comptes annuels sont publiés dans le rapport annuel de la Fondation.

Article 5 **Contenu et valeur d'une part, classes de parts**

Une part confère à l'investisseur le droit de participer à l'assemblée des investisseurs et d'exercer le droit de vote correspondant; elle confère en outre le droit à l'information et à des renseignements ainsi que le droit à une quote-part correspondante de la fortune et aux produits annuels du groupe de placements correspondant. Les investisseurs ont pour le surplus tout autre droit conféré par la loi, les Statuts ou le présent Règlement.

Chaque groupe de placements se compose de parts identiques, sans valeur nominale. Les groupes de placements peuvent avoir différentes classes de parts, lesquelles peuvent notamment se distinguer au niveau de leur structure de coûts, de souscriptions minimales, des conditions de souscription ou de rachat (notamment délais de préavis) ou du mode de répartition du bénéfice. Le conseil de fondation est compétent pour créer, fusionner ou supprimer des classes de parts.

Les parts ne sont pas des papiers-valeurs, ni des droits-valeurs ; elles font l'objet d'une écriture comptable dans un registre tenu et mis à jour par la banque dépositaire (créances comptables). Elles peuvent être fractionnées. Les parts n'incorporent pas de droit préférentiel en cas d'émission de parts supplémentaires d'un groupe de placements.

Lors de l'émission initiale de parts d'un groupe de placements, la direction décide de la valeur d'une part. Après la première émission, 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. Le conseil de fondation peut procéder à des partages ou des regroupements de parts.

Article 6

Evaluation des groupes de placement

L'évaluation est effectuée conformément aux dispositions de l'art. 41 OFP. Pour le surplus, les dispositions prévues dans les Statuts sont applicables.

Article 7

Emission de parts

Les parts sont émises lors d'appel de capital de la Fondation ou contre apports en nature.

Le libre négoce de parts n'est pas autorisé. Les parts peuvent par contre être cédées par un investisseur à un autre à titre exceptionnel et avec l'accord préalable écrit de la direction. Dans ces cas, le prix de transaction s'établit librement selon l'offre et la demande auquel s'ajoute une commission de transaction. La cession de parts entre les investisseurs est de la compétence exclusive de la direction qui en délègue l'exécution à la banque dépositaire. Les échanges de parts sont réputés être effectifs lors de leur inscription dans le registre des parts tenus par la banque dépositaire. Les investisseurs peuvent demander à la banque dépositaire un certificat de détention de parts contre remboursement des frais y relatifs.

La direction décide de l'émission de nouvelles parts et de leur attribution. 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 contre-valeur du prix d'émission des parts doit être apportée en espèces, sous réserve de l'art. 8. La contre-valeur doit être libérée le jour de l'émission par l'investisseur.

L'émission de parts d'un groupe de placements peut être provisoirement limitée par la direction compte tenu des possibilités d'investissement ou d'autres intérêts des investisseurs du groupe de placements concerné.

La direction peut accepter des engagements de capital fermes pour un montant fixe pour les groupes de placements immobiliers, les groupes de placements dans le domaine des infrastructures et les groupes de placements dans le domaine des placements alternatifs. L'art. 10 est applicable.

Article 8

Apports en nature

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 des groupes de placements telles que définies dans les directives de placement respectives, et ne portent pas atteinte aux intérêts des autres investisseurs du groupe de placements correspondant. Les besoins en matière de liquidités doivent être pris en compte de manière adéquate.

Les apports en nature sont effectués conformément aux prescriptions de l'art. 20 OFP. La juste valeur des placements non négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé doit être évaluée par au moins un expert indépendant et qualifié.

La direction établit un rapport indiquant chaque apport en nature des investisseurs, le genre, le lieu, la valeur de rendement pour les immeubles, ainsi que la valeur vénale à la date de référence du transfert ainsi que les parts émises en échange.

Article 9

Rachat de parts

Les investisseurs peuvent demander à la Fondation de reprendre tout ou partie de leurs parts, en respectant les délais de résiliation en vigueur. Le conseil de fondation fixe dans le prospectus le délai de préavis pour le rachat des parts.

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 fixé dans la directive de placement spécifique. 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.

Nonobstant ce qui précède, le conseil de fondation est autorisé, lorsque cela se justifie, pour les groupes de placements comprenant des placements peu liquides, à fixer dans le prospectus un délai de garde de cinq ans au plus lors de la constitution d'un groupe de placements tout en prévoyant la possibilité de procéder à des remboursements anticipés si les liquidités du groupe de placements sont suffisantes pour assurer l'égalité de traitement entre les investisseurs.

Le processus standard de rachat se déroule comme suit :

- L'investisseur informe la direction du rachat des parts souhaité pour le groupe de placements concerné, aux dates de rachat fixées et dans le respect des délais applicables.
- Le prix de rachat des parts concernées est déterminé à la valeur nette d'inventaire à la date de rachat pour le groupe de placements concerné, moins la commission de rachat ainsi que les éventuels frais y relatifs.
- Le versement du prix de rachat est effectué en principe dans le mois qui suit.
- Les investisseurs reçoivent un décompte qui précise le nombre de parts rachetées, leur prix et les frais.

Article 10

Engagements de capital

Les droits et obligations découlant d'engagements de capital fermes pour un montant fixe ne prennent effet pour l'investisseur et la Fondation que lorsqu'ils ont été approuvés par la direction. La direction est libre d'accepter ou non les engagements de capital. Les droits et obligations y relatifs sont définis dans le présent Règlement et par contrat entre l'investisseur concerné et la Fondation.

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 appelant 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). 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.

La période d'engagement maximale de l'investisseur est mentionnée dans le prospectus et dans le bulletin de souscription.

Article 11 **Assemblée des investisseurs**

L'assemblée ordinaire des investisseurs se tient chaque année, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice. Elle est convoquée par écrit au minimum vingt jours avant la date de l'assemblée. Une assemblée extraordinaire des investisseurs peut être exigée par les investisseurs ou l'organe de révision avec indication du motif. Le Président doit convoquer à l'assemblée extraordinaire dans les 30 jours à dater de la réception de la requête.

Sont mentionnés dans la convocation les objets portés à l'ordre du jour, ainsi que les propositions du conseil de fondation et des investisseurs ayant demandé la convocation de l'assemblée ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.

La Fondation s'assure que la banque dépositaire tient un registre des investisseurs avec leur adresse, leurs représentants et le nombre de parts détenues. Les institutions ou personnes inscrites au registre des investisseurs ou ayant un contrat d'engagement de souscription en vigueur au moment de la convocation ont le droit de participer à l'assemblée des investisseurs, pour les seconds sans droit de vote.

L'assemblée des investisseurs valablement convoquée est habilitée à prendre des décisions quel que soit le nombre de voix présentes ou représentées. La convocation est réputée avoir été valablement adressée si envoyée par écrit à l'adresse figurant dans le registre des investisseurs. L'assemblée des investisseurs prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix attribuées aux parts présentes ou représentées, dans la mesure où les Statuts ou des dispositions impératives de la loi n'en disposent pas autrement.

Le Président du conseil de fondation assure la présidence de l'assemblée des investisseurs. En son absence, l'assemblée des investisseurs élit un président. Sur proposition du Président du conseil de fondation, l'assemblée élit la personne chargée d'établir le procès-verbal et de procéder au comptage des voix.

Article 12 **Conseil de fondation**

Le conseil de fondation assume toutes les tâches et exerce toutes les compétences qui ne sont pas dévolues à l'assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des dispositions statutaires.

Le conseil de fondation se réunit sur convocation écrite du Président aussi souvent que nécessaire, mais au minimum deux fois par an, au siège de la Fondation ou dans tout autre endroit en Suisse désigné par le Président. Chaque membre peut exiger la convocation immédiate d'une séance.

Sauf en cas d'urgence ou lorsque l'ensemble des membres du conseil de fondation décident de se réunir sans convocation préalable, le Président doit faire la convocation aux membres du conseil de fondation par écrit (y compris par email) au moins 10 jours avant la date de la séance concernée.

Article 15
Organe de révision

L'organe de révision assume les tâches de contrôle et les devoirs d'information prévus par la loi.

L'organe de révision est nommé pour une année, sur proposition du conseil de fondation. Il peut être réélu.

L'organe de révision informe le Président du conseil de fondation pour le compte dudit conseil au sujet des audits effectués. En cas d'événement particulier, le Président du conseil de fondation doit être informé immédiatement.

Article 16
Banque dépositaire

Le conseil de fondation désigne une banque dépositaire en Suisse conformément aux statuts et à l'OFP.

Les tâches de la banque dépositaire sont définies dans un contrat écrit avec la Fondation.

Article 17
Placement de la fortune

Le conseil de fondation édicte pour chaque groupe de placements des directives de placement et des prospectus lorsque nécessaire présentant de manière complète et détaillée l'axe de placement, les placements admis ainsi que les restrictions de placement.

Article 18
Informations et renseignements

En plus des documents qu'ils reçoivent au moment de leur admission en vertu de l'art. 1 du présent Règlement, les investisseurs ont droit aux informations suivantes:

- (a) publication de la dernière valeur nette d'inventaire;
- (b) mise à disposition du rapport annuel audité;
- (c) mise à disposition des chiffres clés selon les exigences légales applicables;
- (d) communication sous une forme appropriée des modifications apportées aux Statuts, au présent Règlement et aux directives spécifiques;
- (e) publication du prospectus et de ses modifications;
- (f) consultation du procès-verbal de la dernière assemblée des investisseurs.

Par ailleurs, l'investisseur peut demander à tout moment au conseil de fondation des renseignements sur la gestion de la Fondation et un droit de regard sur les comptes. La Fondation ne fournit par contre aucune information sur les autres investisseurs, exception faite du nombre de parts détenues.

L'information ou la consultation peuvent être refusées par le Président si elles menacent des intérêts dignes de protection ou des secrets d'affaires.

La Fondation publie le rapport annuel dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice.

Les informations devant être publiées ou mises à disposition des investisseurs sont réputées l'être lors de leur inscription sur le site internet de la Fondation (espace réservé aux investisseurs) sous réserve d'autres prescriptions de l'autorité de surveillance. Le conseil de fondation peut décider d'autres formes de publications pour autant qu'elles soient compatibles avec l'égalité de traitement entre les membres de la Fondation.

Article 19

Système de contrôle interne

Le conseil de fondation implémente une structure organisationnelle au sein de laquelle les responsabilités, les compétences, l'obligation de rendre des comptes, les devoirs en matière d'instructions et les décisions sont clairement définis et documentés. 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. Il s'assure de l'indépendance des organes de contrôle.

Le conseil de fondation charge la direction de définir des processus adaptés en vue de l'identification, de la gestion, de l'évaluation, de l'appréciation et du contrôle des risques encourus par la Fondation. Ces processus doivent être dûment documentés.

Article 20

Exercice de droits de vote et de créancier

La Fondation exerce les droits de vote et de créancier issus des participations et créances ou autres droits qu'elle détient dans les groupes de placements dans l'intérêt des investisseurs. Le conseil de fondation délègue l'exercice des droits de vote à la direction.

Article 21

Suppression des groupes de placements

En cas de suppression d'un groupe de placements, les investisseurs en sont informés suffisamment tôt ; ils bénéficient de l'égalité de traitement.

L'autorité de surveillance est informée en même temps que les investisseurs du projet de dissoudre le groupe de placements.

Article 22

Commissions et rémunération des organes et mandataires

Le conseil de fondation fixe dans un règlement la rémunération et le défraiement de ses membres (y compris les indemnités versées pour les mandats ad hoc éventuels) ainsi que les autres frais administratifs de la Fondation qui peuvent être répartis entre les différents groupes de placements et les commissions maximales qui peuvent être dues par les investisseurs et les différents groupes de placements.

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.

Article 23

Devoir de confidentialité

Sauf autorisation du conseil de fondation et sans préjudice des obligations d'information et de publicité prévues par le présent Règlement ou la loi, chaque membre du conseil de fondation, chaque expert immobilier et chaque personne active au sein de la direction doivent garder strictement confidentielle au regard des personnes externes à la Fondation toute information ou fait confidentiel qui concerne ou a trait à la Fondation, aux entités délégataires ou aux investisseurs dont il a eu connaissance durant et dans le cadre de l'exercice de ses fonctions. Dans ce contexte, "information confidentielle" signifie toute information, sous quelque forme que ce soit écrite ou orale, d'une nature personnelle, industrielle, commerciale, financière ou technique qui est marquée ou autrement désignée comme étant confidentielle ou qui peut raisonnablement être comprise comme telle. Ce devoir subsiste même après la fin de la fonction au sein (ou en faveur) de la Fondation. Au surplus, l'art. 86 LPP est applicable.

Article 24

Utilisation du résultat

Le conseil de fondation définit la politique de distribution dans le cadre des directives de placement.

Le revenu de la fortune de base est ajouté chaque année à cette dernière.

Article 25

Exercice comptable

L'exercice annuel commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

La comptabilité est tenue en francs suisses.

Article 26

Présentation des comptes

Les comptes annuels se composent du bilan, du compte d'exploitation et de l'annexe. Ils contiennent les chiffres de l'exercice précédent. La Fondation structure ses comptes annuels conformément aux recommandations comptables Swiss GAAP RPC 26, applicables par analogie. L'annexe contient des informations et des explications complémentaires concernant le placement de la fortune et les divers postes du bilan et du compte d'exploitation. Les événements postérieurs à la date du bilan sont pris en considération dans la mesure où ils influencent de manière importante l'appréciation de la situation dans laquelle se trouve la Fondation. Sont en outre applicables les règles du Code des Obligations (CO) relatifs à la comptabilité commerciale, dans toute la mesure prescrite par la loi.

Une comptabilité séparée est tenue pour la fortune de base et pour chaque groupe de placements.

S'agissant des groupes de placements, les variations de la fortune de placement nette au cours de l'exercice annuel et l'affectation du résultat sont présentées suffisamment clairement. Cette règle s'applique par analogie à la fortune de base.

Les frais d'administration sont intégralement présentés dans les comptes annuels. Ils sont indiqués dans les comptes pour la fortune de base et pour les différents groupes de placements et ils sont commentés dans l'annexe.

Les frais d'administration de tiers qui sont portés à la charge de la Fondation et qui ne sont pas facturés directement par un groupe de placements particulier sont indiqués dans l'annexe. Si ces frais ne peuvent pas être calculés, la part de la fortune de base ou du groupe de placements gérée par les tiers doit être indiquée dans l'annexe. Les restitutions ainsi que les indemnités de distribution et de prise en charge figurent autant que possible dans le compte de résultats des groupes de placements concernés ou, si ce n'est pas le cas, dans l'annexe aux comptes annuels. Elles font l'objet d'un commentaire dans l'annexe aux comptes annuels. S'il n'y a eu ni restitutions, ni indemnités, cela doit être expressément indiqué. Les restitutions à la Fondation doivent être entièrement portées au crédit du groupe de placements correspondant.

Si la Fondation comptabilise dans ses livres une autre valeur des immeubles que celle résultant de l'estimation faite par les experts immobiliers, le conseil de fondation en expose les motifs à l'organe de révision.

Sont réservées les exigences supplémentaires prévues par la loi ou imposées par l'autorité de surveillance.

Article 27 **Rapport annuel**

Le conseil de fondation publie un rapport annuel dans un délai de 4 mois suivant la clôture de l'exercice.

Le rapport annuel contient au moins les informations suivantes:

- (a) le rapport d'activités du conseil de fondation à l'assemblée des investisseurs;
- (b) les organes de la Fondation;
- (c) les noms et les fonctions des experts immobiliers, y compris des experts chargés des estimations, des conseillers en placement et des gestionnaires de fortune;
- (d) les comptes annuels au sens des art. 38 à 41 OFP;
- (e) le rapport de l'organe de révision;
- (f) le nombre de parts émises pour chaque groupe de placements;
- (g) les principaux événements, affaires et décisions de la Fondation et de ses filiales éventuelles;
- (h) des renvois aux prospectus;
- (i) les dépassements des limites fixées pour les créances par débiteur et en matière de participation effectués dans les groupes de placements, conformément à l'art. 26a al. 1 OFP;
- (j) les dépassements de limites de placement effectués dans les groupes de placements mixtes, conformément à l'art. 29 al. 1 let. e OFP;
- (k) les autres informations prescrites par la loi ou exigées par l'autorité de surveillance.

Le rapport d'activités du conseil de fondation, établi par le Président, relate les événements marquants de l'exercice.

Les comptes annuels sont établis conformément aux prescriptions légales applicables. En particulier, les actifs et les passifs sont évalués conformément aux recommandations comptables Swiss GAAP RPC 26.

Article 28
Modifications

Toute modification du présent Règlement doit être approuvée par l'assemblée des investisseurs et soumis à l'examen préalable de l'autorité de surveillance.

Le présent Règlement a été adopté par le conseil de fondation en date du 21 avril 2022 et approuvé par l'assemblée des investisseurs le 30 mai 2022.

