

REALSTONE

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

Fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie "Fonds immobilier"

1ère partie : Prospectus

JUILLET 2021

DIRECTION

REALSTONE SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne / VD

BANQUE DÉPOSITAIRE

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Place Saint-François 14
1001 Lausanne / VD

Le présent prospectus avec contrat de fonds de placement intégré, le prospectus simplifié et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel), constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations contenues dans le prospectus, dans le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

Realstone (anciennement dénommé Realstone Swiss Property) est un fonds de placement contractuel de droit suisse relevant de la catégorie « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a initialement été établi par Realstone SA (avant la fusion entre Realstone SA et Solvalor fund management SA et le changement de raison sociale de Solvalor fund management SA en Realstone SA), en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois en date du 10 avril 2008. En date du 31 mai 2021, les fonds Realstone Swiss Property et Realstone Development Fund ont fusionné par un regroupement au sens de l'art. 95 al. 1 let. a LPCC, lors duquel Realstone Swiss Property (fonds repreneur) a repris l'ensemble des valeurs patrimoniales et des engagements de Realstone Development Fund (fonds repris). Suite au regroupement, le fonds immobilier a modifié sa dénomination en Realstone.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur¹ au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds de placement, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds, conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds de placement n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier

1.2.1 Objectif de placement

L'objectif principal de placement de Realstone consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et une distribution appropriée des revenus aux investisseurs, par la création d'un parc immobilier géré de manière dynamique et durable constitué notamment d'immeubles d'habitation, d'immeubles à caractère commercial et d'immeubles à usage mixte ainsi que de projets de construction et de transformation.

1.2.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles d'habitation situés en Suisse et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds.

¹ Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe. La terminologie utilisée vaut pour les deux sexes.

Les indications détaillées concernant les directives régissant la politique de placement, du fonds immobilier sont contenues dans le contrat de fonds de placement (voir 2^{ème} partie : contrat de fonds de placement, § 7 à 15).

En ce qui concerne la politique de placement, la direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dans toutes les régions de Suisse.

Sont autorisés en tant que placement de ce fonds immobilier :

a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend :

- i. les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
- ii. les immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble
- iii. les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60% de celui de l'immeuble
- iv. les propriétés par étage
- v. les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- vi. les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve du § 19 du contrat de fonds, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels

La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

1.2.3 Risques essentiels

Les principaux risques du fonds immobilier sont la dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les fluctuations du marché immobilier suisse, la liquidité limitée du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, l'évolution des taux du marché des capitaux et des taux, l'évaluation subjective des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction, les risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), l'évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, les modifications de lois ou de prescriptions, les possibles conflits d'intérêts. A noter en outre qu'une hausse du cours des parts ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

1.2.4 Utilisation des instruments financiers dérivés

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

1.3 Profil de l'investisseur classique

Le placement collectif de capitaux convient aux investisseurs privés avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier, ainsi qu'aux institutionnels, banques, négociants en valeurs mobilières, gestionnaires de fortune, mais également aux sociétés d'assurances sur la vie, caisses de pensions et autres institutions de prévoyance, fondations de placement, directions suisses de fonds, directions et sociétés étrangères de fonds, sociétés d'investissements. Le fonds est ouvert au public.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujettis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujettis à l'impôt anticipé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) :

Ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FACTA

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471–1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

2. Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction du fonds

Realstone SA (anciennement dénommée Solvalor fund management SA) est responsable de la direction du fonds. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en octobre 1961 en tant que société anonyme avec son siège à Lausanne.

Initialement, la direction du fonds était Realstone SA, Lausanne, fondée en 2004 et gérant des fonds de placement depuis 2008. Au 10 décembre 2020, Realstone SA a fusionné avec la direction de fonds Solvalor fund management SA par une fusion par absorption simplifiée lors de laquelle Solvalor fund management SA a repris l'ensemble des actifs et des passifs de Realstone SA. En date du 10 décembre 2020, Solvalor fund management SA a changé sa raison sociale en Realstone SA.

Le montant du capital-actions de la direction du fonds, divisé en actions nominatives et entièrement libéré, s'élève à CHF 2.5 mio. A la date du présent prospectus, la direction agit en tant que direction de fonds pour trois fonds immobiliers, dont la fortune brute totale s'élève à env. CHF 3.5 mia. au 31 mars 2021.

Le Conseil d'administration de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

La Direction de la direction de fonds est composée des membres suivants:

Julian Reymond	Membre de la Direction, CEO
Alberto Simonato	Membre de la Direction

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Realstone SA.

Adresse:

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Site internet: www.realstone.ch

2.2 Délégation des décisions en matière de placement

La Direction ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

2.3 Délégation d'autres tâches partielles

La gestion des immeubles est déléguée dans l'immédiat aux régies en charge des immeubles acquis. La direction se réserve la possibilité, de confier la gestion d'immeubles à d'autres régies présentant toutes les qualités requises.

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation d'immeubles peuvent être occasionnellement déléguées.

Les sociétés délégataires et leurs directions se distinguent par une expérience de plusieurs années dans le secteur immobilier.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans les contrats conclus entre la direction de fonds et les mandataires.

2.4 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

La direction du fonds exerce les droits de créancier et sociaux liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits de créancier et sociaux ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers. Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits de créancier et sociaux revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits de créancier et sociaux.

3. Informations concernant la banque dépositaire

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

Plus de 170 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. En cas de délégation à un tiers de l'exécution d'une tâche, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'ait plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété de ceux-ci.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Model 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 de l'internal revenue code américain (foreign account tax compliance act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Domicile de paiement

Banque Cantonale Vaudoise, Pl. St-François 14 – CH – 1001 Lausanne

4.2 Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA, Lausanne.

4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser les estimations :

Wüest Partner SA, Genève	avec pour personnes responsables M. Pascal Marazzi-de Lima, M. Hervé Froidevaux et M. Vincent Clapasson
--------------------------	---

CBRE (Geneva) SA	avec pour personnes responsables Mme Isabelle Nesme et M. Sönke Thiedemann
------------------	--

La direction de fonds a mandaté la société Wüest Partner SA, succursale de Genève, dont les experts référents sont M. Pascal Marazzi-de Lima, M. Hervé Froidevaux et M. Vincent Clapasson, et la société CBRE (Geneva) SA, dont les experts référents sont Mme Isabelle Nesme et M. Sönke Thiedemann, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest Partner SA, succursale de Genève et CBRE (Geneva) SA se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds immobiliers de droit suisse et les experts référents ont chacun une expérience forte de plusieurs années dans l'estimation d'immeubles dans le cadre d'autres fonds immobiliers suisses. Les

modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre la direction de fonds et Wüest Partner SA, respectivement CBRE (Geneva) SA.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	3941501
ISIN	CH0039415010
Cotation	SIX Swiss Exchange
Exercice comptable	1er avril au 31 mars de l'année suivante
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Parts	Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais uniquement enregistrées sur le plan comptable
Utilisation des produits	Distribution des produits annuellement dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice

5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice annuel, (voir contrat de fonds de placement, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit exiger ce souhait par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5, ch. 5).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation, arrondie à CHF 0,10 près.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 5.3.1 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier en moyenne par la vente de la partie des placements qui a été dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 5.3.1 ci-après. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds, § 5 ch. 5).

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0,10.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la remise d'un certificat

La direction de fonds peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la Direction, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la Direction, l'éventuel teneur de marché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Personne de contact pour la Banque dépositaire : Immo Desk
Téléphone : 021 212 40 25

Marché régulier en bourse et hors-bourse

La Direction du fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

La Direction de Fonds a confié cette activité de teneur de marché à la BCV sans toutefois accorder la BCV une exclusivité. La Direction de fonds est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la Direction de fonds et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables.

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

Personne de contact pour le marché régulier en bourse et hors-bourse :

Salle des marchés

Téléphone : 021 212 40 54

5.3 Rémunérations et frais accessoires

5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds dus par le fonds pour le placement de capital versé ou la vente de placements (extrait du § 17 ch. 3 du contrat de fonds)

Les frais accessoires occasionnés par une émission par tranche de parts sont énumérés dans le prospectus d'émission et de cotation applicable. En cas de rachat de parts, les frais accessoires seront indiqués dans le décompte correspondant.

5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction du fonds, **au maximum** 1% par an
calculée sur la fortune brute du fonds.

Elle est utilisée pour la direction, la gestion et la commercialisation du fonds et est versée trimestriellement.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées sur la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 5.3.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire 0,0425% par an

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires CHF 125.- par position
non gagées et d'actions immobilières

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de **0,50%** du montant brut distribué.

Pour les démarches lors du développement de projet de construction sur des terrains à bâtir, des bâtiments à démolir et des bâtiments existants (étude de faisabilité, pilotage des études de développement et densification), la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de développement de 4,0% maximum des coûts de construction ainsi qu'une commission de construction de 3,0% maximum; la commission de développement et la commission de construction ne doivent, ensemble, pas représenter plus de 7,0% des coûts de construction.

Pour les démarches occasionnées lors de constructions (représentation du Maître de l'Ouvrage), la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de construction de maximum 3% des coûts de construction.

Pour les démarches occasionnées lors de rénovations et de transformations (réalisation – Direction des Travaux), 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.

Pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité de 3% maximum du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet, et comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de maximum 6% du montant annuel des loyers bruts encaissés.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

5.3.3 Paiement de rétrocessions

La direction du fonds peut verser des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « Commercialisation » aux distributeurs et partenaires de distribution désignés ci-après, pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentation itinérantes « road shows », la participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.):

- distributeurs agréés,
- directions de fonds, banques, négociants en valeurs mobilières, la Poste Suisse ainsi que sociétés d'assurances,

- partenaires de distribution qui placent les parts de fonds exclusivement auprès d'investisseurs institutionnels dont la trésorerie est gérée à titre professionnel,
- gestionnaires de fortune.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens de la directive sur la transparence du 12 juin 2014 de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA.

5.3.4 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER_{REF}) s'élevait en

	TER REF GAV	TER REF MV
2016/2017* à	0.86%	1.10%
2017/2018* à	0.86%	1.03%
2018/2019* à	0.86%	1.06%
2019/2020* à	0.86%	1.02%
2020/2021* à	0.86%	1.08%

* Les données se réfèrent à la fortune du fonds avant son regroupement avec le fonds Realstone Development Fund en date du 31 mai 2021.

5.3.5 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

5.3.6 Accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature ("soft commissions")

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction du fonds n'a pas conclu des conventions concernant des "soft commissions".

5.4 Publications du fonds

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet www.realstone.ch.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a

publication par la direction du fonds sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les publications de prix ont lieu les jours ouvrables sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les parts du fonds sont en outre négociées à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange et les prix sont disponibles chaque jour de cotation sur la plateforme électronique de la bourse (www.six-swiss-exchange.com).

5.5 Assurance des biens immobiliers

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

5.6 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a. Le fonds n'est pas autorisé à la distribution à l'étranger en l'état.
- b. Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts du fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou des personnes domiciliées aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou le rendement, quelle qu'en soit l'origine, sont assujettis à l'impôt sur le revenu américain, ou à des personnes qui ont le statut de US Person au sens du Règlement S du « US Securities Act » de 1993 et/ou du « US Commodity Exchange Act » tels qu'ils sont applicables aujourd'hui.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

5.7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Lausanne, le

La direction de fonds

Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Contenu

1ère partie : Prospectus	1
1. Informations concernant le fonds immobilier	2
1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier	2
1.2 Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier	2
1.3 Profil de l'investisseur classique	4
1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier	4
2. Informations concernant la direction du fonds	5
2.1 Indications générales sur la direction du fonds	5
2.2 Délégation des décisions en matière de placement	6
2.3 Délégation d'autres tâches partielles	6
2.4 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier	6
3. Informations concernant la banque dépositaire	6
4. Informations concernant les tiers	7
4.1 Domicile de paiement	7
4.2 Société d'audit	7
4.3 Experts chargés des estimations	7
5. Autres informations	8
5.1 Remarques utiles	8
5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce	8
5.3 Rémunérations et frais accessoires	9
5.4 Publications du fonds	11
5.5 Assurance des biens immobiliers	12
5.6 Restrictions de vente	12
5.7 Dispositions détaillées	12