

RSP REALSTONE SWISS PROPERTY

Prospectus simplifié

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

DÉCEMBRE 2016 – DISTRIBUTION EN SUISSE

1. Remarque

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le fonds de placement Realstone Swiss Property. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé avec contrat de fonds intégré. Celui-ci régit entre autres les droits de l'investisseur, les droits et devoirs de la direction du fonds et de la banque dépositaire ainsi que la politique de placement du fonds. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur les comptes de fortune et de résultats. Ces documents, ainsi que des informations et autres documents complémentaires, peuvent être demandés sans frais et en tout temps à la direction du fonds, à la banque dépositaire ainsi qu'à tous les distributeurs.

2. Informations sur les placements

2.1 Objectif de placement

L'objectif du fonds de placement consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements immobiliers et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique.

2.2 Stratégie de placement (politique de placement)

Ce fonds de placement investit principalement dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers en Suisse, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs accessoires, ainsi que dans d'autres placements tels que prévus dans le contrat de fonds. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds de placement. Le fonds de placement détient des immeubles en propriété directe.

Il n'est pas fait usage d'instruments financiers dérivés.

Indice de référence du placement collectif de capitaux : SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT).

Monnaie de compte du fonds de placement : franc suisse (CHF).

2.3 Profil de risque du fonds de placement

Le prospectus détaillé contient des informations plus complètes sur les risques énumérés ici.

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

La valeur des investissements peut aussi bien augmenter que diminuer. L'investisseur peut le cas échéant subir une moins-value sur son investissement initial.

2.4 Performance du placement collectif de capitaux

	Exercice comptable 2015-2016	Exercice comptable 2014-2015	Exercice comptable 2013-2014	Depuis la création du fonds (25.06.2008)
Realstone Swiss Property	2.12%	21.84%	0.06%	89.96%
SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT)	0.04%	19.94%	2.09%	66.40%

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et des frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice dépend de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

2.5 Profil de l'investisseur classique

Le fonds de placement 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 pension et autres institutions de prévoyance, fondations de placement, directions suisses de fonds, directions, sociétés étrangères de fonds et sociétés d'investissements. Le fonds est ouvert au public.

2.6 Politique de distribution des bénéfices

Le revenu net du fonds de placement est distribué en principe annuellement, au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice. L'unité de compte est le franc suisse (CHF).

2.7 Classes de parts

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

3 Informations économiques

3.1 Rémunérations et frais accessoires

	01.04.2015 – 31.03.2016	01.04.2014 – 31.03.2015	01.04.2013 – 31.03.2014
Rémunération et frais accessoires à la charge de l'investisseur (taux maximum)			
Commission d'émission ¹	5.00%	3.00%	3.00%
Commission de rachat de part	5.00%	5.00%	5.00%
Versement du produit de liquidation	0.50%	0.50%	0.50%
Rémunération et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (taux maximum)			
<i>Rémunérations à la Direction :</i>			
Commission de gestion du fonds immobilier	1.00%	1.00%	1.00%
Commission de construction	3.00%	3.00%	3.00%
Commission de rénovation ou transformation ²	Tarifs SIA	n/a	n/a
Commission d'achat et de vente d'immeubles	3.00%	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	6.00%	6.00%
<i>Rémunérations à la Banque dépositaire :</i>			
Garde de titres, cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	125.-/position	125.-/position	125.-/position
Commission de la banque dépositaire (administration, règlement du trafic des paiements et surveillance de la direction de fonds)	0.0425%	0.0425%	0.0425%
Versement du dividende	0.50%	0.50%	0.50%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (taux effectifs)			
TER-GAV	0.83%	0.86%	0.86%
TER-NAV	1.29%	1.38%	1.34%

¹ Changement au 11 novembre 2015.

² Changement au 11 novembre 2015.

La commission de gestion de la direction du fonds est calculée sur la base de la fortune brute du fonds. Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management et la commercialisation du fonds et est versée trimestriellement.

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

La direction de fonds peut verser des rétrocessions afin d'indemniser l'activité de distribution, conformément aux dispositions du prospectus. Elle n'accorde aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

3.2 Conventions de partage des frais et avantages pécuniaires (« soft commissions »)

La direction du fonds n'a pas conclu de conventions de partage des frais.

La direction du fonds n'a pas conclu de convention concernant des rétrocessions sous forme de «soft commissions».

3.3 Fiscalité

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti en principe 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 assujétiés selon la loi sur l'impôt fédéral direct 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 revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays où le placement est effectué. Dans la mesure du possible, la direction du fonds exige le remboursement de ces prélèvements sur la base de conventions de double imposition ou d'accords correspondants, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (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 assujétiés à l'impôt anticipé.

Le prospectus détaillé contient des informations complémentaires sur les modalités de remboursement de cet impôt pour les investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger.

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 répercussions 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.

Les revenus distribués et/ou la plus-value réalisée à la vente ou au rachat ne sont pas soumis à la fiscalité de l'épargne de l'UE en Suisse.

Le fonds est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution » conformément au « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) » et à l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre de FATCA.

4. Informations relatives au négoce

4.1 Publication des prix du fonds

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 suisse (www.six-swiss-exchange.com). La direction du fonds publie également les informations les plus récentes sur son site Internet www.realstone.ch.

4.2 Mode d'émission et de rachat de parts

Le fonds Realstone Swiss Property est coté à la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange) depuis le 1er février 2010.

La direction du fonds assure par l'intermédiaire de la Banque Cantonale Vaudoise (BCV) le négoce journalier en bourse ou hors bourse des parts du fonds.

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

L'investisseur peut demander le remboursement de ses parts 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. Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit formuler 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.

Le prix d'émission et de rachat des parts correspond à la valeur nette d'inventaire par part calculée au moment de l'émission ou du rachat, augmentée de la commission d'émission et des frais accessoires ou diminuée de la commission de rachat et des frais accessoires.

5. Présentation succincte du fonds de placement

Date de fondation du placement collectif de capitaux	2 avril 2008 selon le droit suisse
Exercice comptable	du 1 ^{er} avril au 31 mars de l'année suivante
Numéro de valeur	3941501
Numéro ISIN	CH0039415010
Code SIX	RSPF
Durée (du placement collectif de capitaux)	illimitée
Direction du fonds	Realstone SA Av. d'Ouchy 6 Case postale 1255 CH-1001 Lausanne
Gestion du portefeuille	Solvalor fund management SA Av. d'Ouchy 4 Case postale 1359 CH-1001 Lausanne
Déléataires d'autres tâches (gérance)	Selon détails figurant dans les rapports annuels et semestriels
Banque dépositaire	Banque cantonale vaudoise (BCV), Lausanne
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA, Lausanne
Autorité de surveillance	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne
Point(s) de contact en Suisse:	Realstone SA Av. d'Ouchy 6 CP 1255 CH-1001 Lausanne Tel : +41 (58) 262 00 00 Fax : +41 (58) 262 00 01

Lausanne, le 1^{er} décembre 2016