

RDF REALSTONE DEVELOPMENT FUND

Prospectus simplifié

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

DÉCEMBRE 2018 – DISTRIBUTION EN SUISSE

Direction de fonds: Realstone SA, Lausanne

Banque dépositaire: Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

1. *Remarque*

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le fonds de placement Realstone Development Fund. 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 principal de placement de Realstone Development Fund 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 constitué notamment d'immeubles d'habitation, d'immeubles à caractère commercial et d'immeubles à usage mixte, ainsi que de projets de construction, de constructions et de transformations.

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 principalement en propriété directe.

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

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

Indice de référence du placement collectif de capitaux : SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT)¹.

2.3 *Profil de risque du fonds immobilier*

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

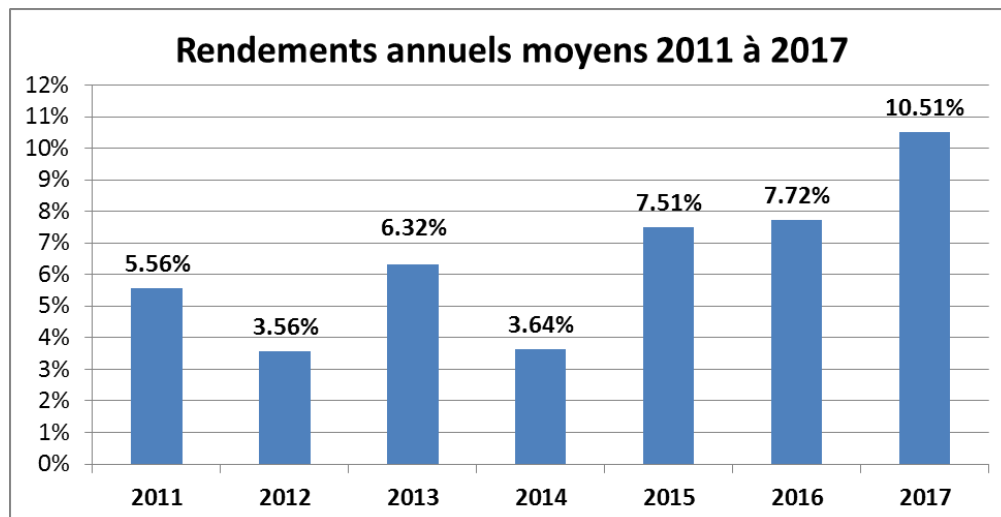
Les principaux risques du fonds immobilier sont les suivants: dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles,

¹ Cotation à la bourse SIX Swiss Exchange à partir du 30 juin 2017. Comparaison avec l'indice de référence SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT) dès 2018 (première année civile entière de cotation).

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 fonds immobilier (modification de la valeur d'inventaire lors du réinvestissement de la distribution)



Rendement annuel moyen :

3 dernières années 8.57%

5 dernières années 7.12%

La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution future de la valeur du fonds immobilier. Cette évolution dépend de plusieurs facteurs propres au fonds immobilier et du succès du gestionnaire de fortune dans sa mise en œuvre de la politique de placement.

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 Utilisation du résultat

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

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Rémunération et frais accessoires à la charge de l'investisseur (taux maximum)			
Commission d'émission	5.00%	5.00%	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)

Rémunérations à la Direction :

Commission de gestion du fonds immobilier	1.00%	1.00%	1.00%
Commission de développement	4.00%	4.00%	4.00%
Commission de construction	3.00%	3.00%	3.00%
Commission de rénovation ou transformation*	Tarifs SIA	3.00%	3.00%
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%

Rémunérations à la Banque dépositaire :

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	1.07%	1.15%	1.14%
TER-MV	1.41%	1.80%	1.62%

* A partir du 21.06.2017, commission usuelle pratiquée par la société suisse des architectes (SIA), après déduction de la rémunération de tiers.

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 commissions mentionnées dans le tableau ci-dessus sont des montants maximum. 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 Accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreement ») et commissions en nature (« 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 (fonds immobiliers)

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique et est soumis à la législation suisse. Partant, 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 provenant de la propriété foncière directe sont assujéti selon la loi fédérale 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 provenant de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le fonds immobilier détient également des immeubles à travers des sociétés immobilières qu'il détient. Ce sont ces sociétés immobilières détenues par le fonds immobilier et non pas le fonds immobilier qui s'acquittent des impôts sur le revenu et sur le capital. Les gains en capital réalisés lors de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales (p. ex. valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe) ne sont pas assujéti à l'impôt anticipé s'ils sont distribués par coupon séparé ou figurent séparément dans le décompte adressé à l'investisseur. 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 explications fiscales reposent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Demeurent explicitement réservées les modifications législatives, jurisprudentielles ainsi que les changements de pratique des autorités fiscales.

3.4 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est en Suisse)

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse sont assujéti 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 assujéti 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'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts du fonds immobilier sont régies par les dispositions fiscales en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

3.5 *Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est à l'étranger)*

Les distributions de revenus du placement collectif de capitaux à des investisseurs domiciliés à l'étranger sont soumises 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 à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé le cas échéant dans le cadre d'une convention de double imposition (CDI) conclue avec la Suisse.

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, d'achat ou de vente de parts du fonds immobilier sont régies par les dispositions fiscales en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent 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.

FATCA:

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»).

4. *Informations relatives au négoce*

4.1 *Publication des prix*

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 Development Fund est coté à la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange) depuis le 30 juin 2017.

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, 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 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. *Autres informations*

Date de fondation du fonds immobilier	8 janvier 2010 selon le droit suisse
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Numéro de valeur	10905871
Numéro ISIN	CH109058716
Code SIX	RDF
Durée (du fonds immobilier)	illimitée
Direction du fonds	Realstone SA av. d'Ouchy 6 CP 1255 CH-1001 Lausanne
Gestion du portefeuille	Solvalor fund management SA av. d'Ouchy 4 CP 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