

PROSPEKT

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

REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE

Oktober 2022

Einleitung

Gegenstand dieses Prospekts ist die Darlegung der wesentlichen Merkmale der Immobilien-Anlagestiftung "Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (die "**Stiftung**") sowie die Bereitstellung von Informationen über die Organisation, die Depotbank, die Rechte der Anleger (Emission, Rückkauf und Bewertung der Anteile) sowie über die diesbezüglichen Kosten und Gebühren. Dieser Prospekt enthält darüber hinaus Informationen über die Anlagerichtlinien und weitere Eigenschaften der Anlagegruppe Realstone Immobilier Résidentiel Suisse.

Gemeinsam mit den Anlagerichtlinien, den Statuten, dem Stiftungsreglement, dem Organisationsreglement und den Richtlinien über die Vergütungen und Kommissionen, regelt und beschreibt dieser Prospekt die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Stiftung.

Bei diesem Dokument handelt es sich um einen Prospekt im Sinne von Artikel 21 Buchstabe b BVV 1 und Artikel 37 Absatz 2 ASV. Er dient ausschliesslich der Information. Im Falle von Widersprüchen haben das Gesetz, die sich daraus ergebenden Praktiken, die Statuten der Stiftung, das Stiftungsreglement sowie andere gesonderte Regelungen und Richtlinien einschliesslich allfälliger Änderungen dieser Dokumente Vorrang vor diesem Prospekt.

I. Informationen über die Stiftung

1. Allgemeines

Bei der Stiftung handelt es sich um eine Stiftung nach schweizerischem Recht im Sinne von Artikel 53g Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) sowie von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, die der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) (Art. 64a Abs. 2 BVG) untersteht.

Die Anlagegruppen bezwecken die kollektive Anlage sowie die optimale und professionelle Verwaltung der ihnen von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegelder.

Die Stiftung verfügt über die folgenden Anlagegruppen:

- Realstone Immobilier Indirect Suisse
- Realstone Immobilier Résidentiel Suisse

Der Anlegerkreis der Stiftung ist auf folgende Einrichtungen beschränkt:

- a) in der Schweiz ansässige steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und andere steuerbefreite Einrichtungen öffentlichen oder privaten Rechts mit Sitz in der Schweiz, die der privaten Vorsorge dienen; und
- b) juristische Personen, welche die kollektiven Anlagen der unter obigem Bst. a genannten Einrichtungen verwalten, sofern sie von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA überwacht werden und ausschliesslich für diese Einrichtungen bestimmtes Vermögen in die Stiftung einbringen.

Der Anschluss an die Stiftung kann zu jeder Zeit erfolgen, bedarf jedoch der vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführung. Die Stiftung kann den Beitritt ohne Angabe von Gründen verweigern.

2. Informationen über das Vermögen und die Anlagegruppen

Das Stiftungsvermögen besteht aus dem Stammvermögen und dem Anlagevermögen.

Das Stammvermögen setzt sich aus dem Widmungskapital in Höhe von CHF 100'000 und dem restlichen Stiftungsvermögen, das nicht zum Anlagevermögen gehört, zusammen.

Das Anlagevermögen setzt sich aus Geldern zusammen, die von den Anlegern («Gruppen mit mehreren Anlegern») oder einem Anleger («Einanlegergruppe») eingebracht wurden zum Zweck der Investition in gemeinsame Anlagen sowie dem Erzielen daraus resultierender, nicht an die Anleger ausgeschütteter, Nettoerträgen.

Die Beteiligung eines Anlegers besteht aus Anteilsbruchteilen oder aus gleichgrossen, nennwertlosen Buchforderungen, die sich auf die betreffende Anlagegruppe beziehen. Jede Anlagegruppe wird separat erfasst und ist wirtschaftlich unabhängig von den anderen Anlagegruppen und von dem Stammkapital.

Innerhalb der einzelnen Anlagegruppen können verschiedene Anteilsklassen gebildet werden, die sich insbesondere in ihrer Kostenstruktur, ihren vorgeschriebenen Mindestzeichnungen, Zeichnungs- oder Rückkaufkonditionen (insbesondere die Anzeigefrist) oder der Art der Gewinnverteilung unterscheiden können.

Bislang wurde die Anlagegruppe Realstone Immobilien Résidentiel Suisse nicht in Anteilsklassen unterteilt.

3. Für die Stiftung geltende Steuervorschriften

Da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, ist die Stiftung von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Artikel 80 Absatz 2 BVG, Art. 56 Bst. e des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) und Artikel 23 Absatz 1 Bst. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG)). Hingegen unterliegt die Stiftung der Besteuerung durch die Grundstücksgewinnsteuer, Handänderungssteuer sowie allfälliger zusätzlicher Liegenschaftsteuern (Artikel 80 Absatz 3 und 4 BVG).

Ausschüttungen und Reinvestitionen von Erträgen der Stiftung unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Hingegen kann die Stiftung die vollständige Rückerstattung der auf ihre Anlagen erhobenen Verrechnungssteuer im eigenen Namen beantragen.

Die vorgehenden Steuererwägungen beruhen auf der aktuell bekannten rechtlichen Situation und Praxis. Anpassungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten. Potenzielle Anleger sollten sich bei ihrem Steuerberater oder Treuhänder über die sie betreffenden steuerlichen Konsequenzen informieren. Die Stiftung kann in keinem Fall für die steuerlichen Konsequenzen für einzelne Anleger in Zusammenhang mit dem Kauf, Verkauf oder dem Halten von Anteilen zur Verantwortung gezogen werden.

II. Anlagegruppe Realstone Immobilien Résidentiel Suisse

1. Allgemeines

Die Anlagegruppe nimmt vorwiegend direkte Investitionen in Immobilien in der Schweiz vor. Hierbei wird hauptsächlich in Wohnimmobilien aber auch in gemischte oder gewerbliche Immobilien sowie andere Vermögenswerte gemäss den Anlagerichtlinien investiert. Zur Sicherstellung einer breiten Diversifizierung der Anlagen, erfolgen diese unter Beachtung einer angemessenen Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten. Es wird nicht in ausländische Immobilien investiert.

2. Anlagen

Es sind folgende Immobilienanlagen zulässig:

- (a) Wohnhäuser (Gebäude, die als Wohnraum genutzt werden), Geschäftshäuser und Gebäude mit gemischter Nutzung;
- (b) Stockwerkeigentum;

- (c) Unbebaute Grundstücke, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen; Immobilienobjekte, die sanierungsbedürftig sind, und auf denen eine Baustelle errichtet werden muss;
- (d) Liegenschaften mit Baurecht in Form von selbständigen und dauerhaften Rechten (einschliesslich Gebäude und Dienstbarkeiten);
- (e) Beteiligungen an Immobilien-Investmentgesellschaften, die an der Börse kotiert sind oder an einem geregelten Markt gehandelt werden;
- (f) kollektive Anlagen (einschliesslich Immobilien-Anlagegruppen von Anlagefonds) gemäss Art. 30 Abs. 1 ASV in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 BVV2, die einer ausreichenden Informations- und Auskunftspflicht unterliegen, wenn ihr einziger Zweck im Erwerb, im Verkauf, im Bau, in der Vermietung oder der Verpachtung ihrer eigenen Grundstücke besteht;
- (g) Beteiligungen an Immobilienobjekten, welche im Alleineigentum der Stiftung stehen (die «Tochtergesellschaften») und deren Zweck ausschliesslich im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung ihrer eigenen Grundstücke besteht.

Die Immobilien können im Allein- oder Miteigentum sein.

Investitionen in kollektive Anlagen, welche für die Anlagegruppe Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen, sind nicht zulässig.

Die Anlagegruppe kann für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5% ihres Vermögens nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzzusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

Investitionen in kollektive Anlagen, die direkt oder indirekt von der Geschäftsführung verwaltet werden ("verbundene Fonds"), sind bis zu einem Betrag von 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe zulässig, sofern i) für die verbundenen Zielfonds keine Ausgabe- oder Rückkaufkommission erhoben werden und ii) angemessene Abtrennmassnahmen (*ring fencing*) ergriffen wurden.

3. Risikoverteilung

Zur Sicherstellung einer breiten Diversifizierung der Anlagen, erfolgen diese unter Beachtung einer angemessenen Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten.

Mindestens 70% des Vermögens der Anlagegruppe muss aus Wohngebäuden bestehen.

Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft nicht mehr als 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.

Investitionen in Beteiligungen an Immobilien-Investmentgesellschaften gemäss Ziffer 3.1 Buchstabe e und in kollektive Anlagen gemäss Ziffer 3.1 Buchstabe f machen höchstens 25% des Vermögens der Anlagegruppe aus.

Der Verkehrswert eines Grundstücks beträgt höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

Der Verkehrswert von Grundstücken in Miteigentum ohne Mehrwert der Miteigentumsteile und Stimmen darf höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Der Anteil einer kollektiven Anlage gemäss Ziffer 3.1 Buchstabe f darf in keinem Fall 20% des Vermögens der Anlagegruppe übersteigen, sofern die kollektive Anlage nicht der Aufsicht der FINMA untersteht oder diese deren Vertrieb nicht genehmigt hat oder die Anlage nicht von Schweizer Anlagestiftungen lanciert wurde.

Anlagen in Wertpapiere gemäss Ziffer 3.1 Buchstabe e dürfen pro Gesellschaft höchstens 5% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Die Anlagen müssen immer auf mindestens 10 Gebäude verteilt sein.

Abweichungen von den obigen Bestimmungen sind maximal während fünf Jahren nach dem ersten Kapitalabruf für die Anlagegruppe zulässig.

4. Verschuldung und Belehnungsquote

Eine kurzfristige Kreditaufnahme von höchstens 10% des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe ist zulässig, insbesondere zur Finanzierung von Rückkäufen, zur Cashflow-Bewältigung oder zur Überwindung anderer kurzfristiger Zahlungsengpässe (Art. 26 Abs. 6 ASV).

Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt für alle Grundstücke, die von einer Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% des Verkehrswerts erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger liegt. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

5. Liquide Mittel

Zur Sicherstellung von Verbindlichkeiten kann ein angemessener Anteil der Anlagegruppe in Form von Guthaben auf Sicht und Zeit bei Banken gehalten werden, sowie in Form von Geldmarktanlagen (einschl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von maximal 12 Monaten) und Hypothekendarlehen mit einer Dauer von höchstens 12 Monaten.

Die nach diesem Artikel vorgenommenen Anlagen dürfen Forderungen gegen einen einzelnen Schuldner umfassen, die höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe betragen, es sei denn es liegt eine der in Art. 54 BVV 2 genannten Forderungen vor.

6. Derivate

Die Anlagegruppe sieht vom Einsatz derivativer Finanzinstrumente ab.

7. Due Diligence

Die Anlageentscheidungen werden im Rahmen eines strukturierten und dokumentierten Verfahrens getroffen, auf Grundlage einer vollständigen qualitativen und quantitativen Überprüfung der rechtlichen, finanziellen, kommerziellen und technischen Aspekte aller in Frage kommenden Investitionen oder Desinvestitionen.

8. Bewertung

Das Nettovermögen der Anlagegruppe errechnet sich ab dem Wert der verschiedenen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen und vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um Steuern und andere Liquidationskosten, die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallen.

Die Bewertung erfolgt gemäss den Bestimmungen von Art. 41 ASV. Sofern von der Aufsichtsbehörde nicht anders angegeben, werden die Aktiven und Passiven gemäss den Empfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 bewertet.

Die Kaufs- und Vorkaufsrechte auf die Gebäude werden zu Erwerbskosten bilanziert. Sofern diese Rechte nicht innerhalb eines Jahres nach Erwerb ausgeübt werden, erfolgt eine Neubewertung der Kaufs- und Vorkaufsrechte entsprechend der Wertentwicklung der zugrundeliegenden Gebäude.

Bestehende Gebäude und Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Gebäude werden nach einer dynamischen Ertragswertmethode Discounted Cash-Flow (DCF) geschätzt, welche mit den Empfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 vereinbar ist.

Bei Immobilienfonds und bei kotierten Immobiliengesellschaften wird der Wert durch den Börsenkurs bestimmt. Bei Immobilienstiftungen und nicht kotierten Immobilienfonds, für die es keinen Market Maker gibt, entspricht der Nettoinventarwert dem Nettovermögen je Anteil oder je Anspruch, zuzüglich allfälliger Barvermögen und vermindert um allfällige Aufwendungen der Anlagegruppe. Bei nicht kotierten Immobilienfonds, für die es einen Market Maker gibt, wird der Wert durch den Kurs auf dem Sekundärmarkt bestimmt.

9. Risiken

Der Preis, zu dem die Anteile rückgekauft werden, hängt insbesondere davon ab, wie sich die Anlagen der Anlagegruppe entwickeln. Der Wert der Anteile kann demnach zu- oder abnehmen. Zudem kann der Betrag, den ein Anleger zurückerhält, in bestimmten Fällen geringer sein als seine anfängliche Investition in die Anlagegruppe. Dem Anleger wird weder ein bestimmter Ertrag garantiert noch die Rückgabe seiner Anteile an die Anlagestiftung zu einem festgelegten Preis.

Die Anlagen unterliegen den normalen immobilienpezifischen Risiken. Die Hauptrisiken, denen die Anlagegruppe ausgesetzt ist, beruhen auf der Abhängigkeit vom Immobilienmarkt, der allgemeinen Konjunkturentwicklung, einem allgemeinen oder regionalen Nachfrageeinbruch in der Immobilienbranche, einer eingeschränkten Liquidität auf dem Immobilienmarkt, insbesondere betreffend Grossobjekte und Sekundärregionen, Änderungen am Kredit- oder Hypothekarmarkt, Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere des Miet- und Baurechts, der mangelnden Objektivität bei der Bewertung der Liegenschaften, den Risiken in Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie den Umweltrisiken, beispielsweise in Zusammenhang mit giftigen Rückständen.

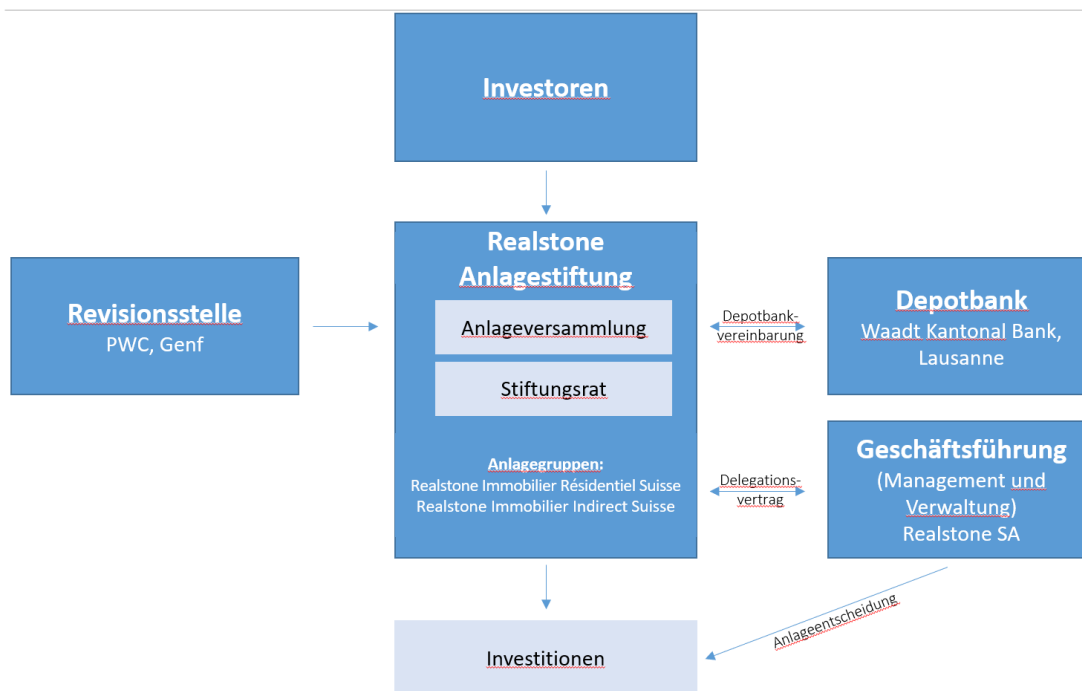
Die Festlegung des Preises kotierter Immobilienfonds sowie kotierter Immobiliengesellschaften hängt stark von den Marktkonditionen ab, so dass die Anlagen zu einem Kurs gehandelt werden können, der unter oder über ihrem intrinsischen Wert liegt. Kotierte Immobilienfonds und kotierte Aktiengesellschaften können eine höhere Volatilität aufweisen als direkte Immobilienanlagen.

Die Liquidität nicht kotierter Immobilienfonds sowie der Anlagegruppen von Anlagestiftungen kann je nach Marktkonditionen und vorgenommener Anlagen verringert sein.

Gibt es in geographischer Hinsicht keine Allokationsgrenzen und -spielräume, kann dies eine starke zeitweise oder dauerhafte Einschränkung der interkantonalen Diversifizierung zur Folge haben.

Die Nettoinventarwerte können sowohl nach oben als auch nach unten schwanken. In der Vergangenheit erzielte Erträge stellen keine Garantie für zukünftige Erträge dar.

III. Organe und Organisation der Stiftung



1. Anlegerversammlung

Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung. Die Anlegerversammlung verabschiedet die Bestimmungen über die Organisation, Administration und Kontrolle der Stiftung.

2. Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende Organ der Stiftung. Er überträgt die Geschäftsführung an Dritte, mit Ausnahme der Aufgaben, die direkt mit der obersten Leitung der Anlagestiftung verbunden sind.

Zum Zeitpunkt dieses Prospekts setzt sich der Stiftungsrat aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Edouard Dubuis, Präsident ;
- Didier Rapp, Mitglied
- Yvan Schmidt

Dem Stiftungsrat obliegen sämtliche Aufgaben, die nicht der Anlegerversammlung vorbehalten sind oder an Dritte übertragen wurden. Der Stiftungsrat erlässt die internen Richtlinien.

3. Geschäftsführung

Gemäss Statuten und Stiftungsreglement hat der Stiftungsrat die Realstone SA (früher: Solvalor fund management S.A.) mit der Geschäftsführung betraut. Die Aufgaben und Kompetenzen der Realstone SA sind in einem Delegationsvertrag zwischen der Stiftung und der Realstone SA geregelt.

Die Geschäftsführung untersteht den Richtlinien des Stiftungsrats und informiert diesen unverzüglich über aussergewöhnliche Umstände.

Realstone SA ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht autorisierte Fondsleitung und untersteht ihrer Beaufsichtigung. Der Verwaltungsrat der Realstone SA besteht aus folgenden Personen:

- Yann Wermeille, Präsident;
- Yvan Schmidt, Vizepräsident;
- Esteban Garcia, Mitglied

Die Geschäftsführung ist, neben anderen Aufgaben, mit der Administration und der Leitung der Stiftung betraut und kümmert sich somit um alle laufenden Geschäfte der Stiftung. Ebenso obliegt der Geschäftsführung das Management der Anlagegruppen und ist als Vermögensverwalterin für die Anlageentscheidungen zuständig. Zu ihren administrativen Aufgaben gehören insbesondere die Buchführung der Stiftung, die Festlegung des Inventarwerts der Anlagegruppen, des Emissionspreises und des Rückkaufpreises der Anteile sowie die Bearbeitung von Zeichnungs- und Rückkaufaufträgen. Sämtliche Tätigkeiten der Realstone SA unterstehen der Verantwortung des Geschäftsführers und letztendlich dem Stiftungsrat.

4. Unterbeauftragte

Vorbehaltlich der Genehmigung durch den Stiftungsrat ist die Realstone SA berechtigt, die ihr übertragenen Aufgaben und Kompetenzen ganz oder teilweise an einen oder mehrere Dritte weiterzudelegieren.

5. Revisionsstelle

Die Revisionsstelle der Stiftung ist die Genfer Niederlassung der PricewaterhouseCoopers SA.

Die Aufgaben der Revisionsstelle sind in Art. 10 ASV (i.V.m. Art. 52c LPP BVG) festgelegt und umfassen insbesondere die Konformitätsprüfung der Jahresrechnung und die Überprüfung der Organisation, der Aktivitäten der Geschäftsführung und der übrigen, von dem Stiftungsrat beauftragten Organe sowie die Kontrolle der Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften bei der Vermögensanlage.

6. Depotbank

Die Depotbank der Stiftung und der Anlagegruppe Realstone Immobilier Résidentiel Suisse ist die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne.

7. Schätzungsexperten

Der Stiftungsrat benennt mindestens zwei natürliche oder eine juristische, in der Schweiz ansässige Person(en) als Experten für die Schätzung der Gebäude für die Immobilien-Anlagegruppen. Die Experten müssen über die erforderlichen Qualifikationen verfügen und unabhängig sein. Die Experten werden in den Geschäftsberichten namentlich aufgeführt.

Die Stiftung lässt die Liegenschaften, die sie erwerben oder veräussern möchte, von mindestens einem Experten schätzen. Darüber hinaus beauftragt die Stiftung die Immobilienexperten grundsätzlich einmal jährlich mit der Schätzung des Verkehrswerts der Liegenschaften. Ohne sichtbare wesentliche Änderungen kann dieser Wert für folgende Bewertungen übernommen werden. Art. 93 Abs. 2 und 4 KKV ist entsprechend anwendbar.

Zum Zeitpunkt der Verabschiedung dieses Prospekts und bis zum Erlass einer neuen Entscheidung durch den Stiftungsrat hat die Stiftung folgende Schätzungsexperten ernannt:

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

IV. Rechte der Anlegerinnen und Anleger

1. Ausgabe von Anteilen, Sacheinlagen und Kapitalzusagen

Die Anteile der Anlagegruppe werden bei einem Kapitalabruf der Stiftung oder gegen Sacheinlagen ausgegeben. Der freie Handel von Anteilen ist nicht zulässig. Hingegen können Anteile zwischen Anlegern durch Vermittlung der Depotbank veräussert werden. Die Depotbank ist dafür verantwortlich, das Anlegerverzeichnis zu aktualisieren und auf dem neuesten Stand zu halten, unter der Voraussetzung einer vorgängigen Genehmigung durch die Geschäftsführung. In diesem Fall wird der Transaktionspreis auf Grundlage der Angebots- und Nachfragepreise zuzüglich einer Vermittlungsprovision festgelegt.

Die Geschäftsführung kann jederzeit über die Ausgaben neuer Anteile für die einzelnen Anlagegruppen entscheiden. Sie legt die Anzahl der Anteile fest und kann die Zeichnung pro Anleger begrenzen. Die Ausgabepreise entsprechen dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Nettoinventarwert, erhöht um eine Ausgabekommission sowie um allfällige damit verbundene Gebühren. Die Geschäftsführung kann für jede Anlagegruppe einen Mindestzeichnungsbetrag festlegen.

Die Geschäftsführung kann die Ausgabe von Anteilen gegen Sacheinlagen genehmigen, sofern diese den Anlagevorschriften der Stiftung bzw. der Anlagegruppe entsprechen, wie in den Anlagerichtlinien festgelegt, und sofern dies die Interessen der anderen Anleger nicht verletzt. Zudem muss den Liquiditätsanforderungen Rechnung getragen werden. Anträge auf Zeichnung durch Sacheinlagen sind zusammen mit der Zeichnung an die Geschäftsführung zu richten. Der Geschäftsführung obliegt die alleinige Entscheidung über beantragte Sacheinlagen und ist in keinem Fall verpflichtet diese zu akzeptieren.

Die Geschäftsführung kann Zeichnungsverpflichtungen über jegliche Beträge für die Anlagegruppe akzeptieren. Dabei gehen die Anleger gegenüber der Anlagegruppe die unwiderrufliche Verpflichtung ein, bei einem Kapitalabruf während eines festen Zeitraums, eine Kapitaleinlage über einen festen Betrag zu leisten. Der Verpflichtungszeitraum beträgt höchstens 24 Monate nach Eingang der Kapitalzusage.

Die sich aus den verbindlichen Kapitalzusagen über einen festen Betrag ergebenden Rechte und Pflichten werden erst mit ihrer Genehmigung durch die Geschäftsführung wirksam. Die Entscheidung über einen Kapitalabruf im Rahmen einer Kapitalzusage obliegt der Geschäftsführung. Die Geschäftsführung muss sich dabei an den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anlegerinnen und Anleger, deren Kapitalzusagen noch nicht gesamthaft abgerufen wurden, halten, indem sie sie dazu auffordert, den jeweiligen ausstehenden Anteil ihrer Kapitalzusagen, proportional zu der gesamten noch offenen Kapitalzusagen, einzuzahlen.

Bei Kapitalabrufen im Rahmen einer Kapitalzusage ist eine Frist von mindestens zehn Tagen für die Liberierung des Zeichnungsbetrags vorzusehen.

Sollte ein Anleger nach Ablauf dieser Frist seine Schuld nicht begleichen, so hat er automatisch auf den abgerufenen Betrag Verzugszinsen zu zahlen, ohne dass es hierfür einer Aufforderung oder Mitteilung bedarf (Verzugszinssatz: 5% p.a. berechnet auf 360 Tage). Der Anleger hat zudem für sämtliche durch den Verzug entstandene Schäden aufzukommen. Im Interesse der Anleger behält sich die Stiftung das Recht vor, säumige Schuldner zu betreiben und

die Anteile des säumigen Anlegers mit einem Disagio zurückzunehmen und/oder auf andere Anleger mit offenen Kapitalzusagen zu übertragen. Der Verzug besteht, bis der Anleger seine Schulden begleicht oder bis ein oder mehrere Anleger dem betreffenden Kapitalabruf nachkommen; in letzterem Fall verwirkt der säumige Anleger sein Recht auf Teilnahme an diesem Kapitalabruf.

Anleger, deren Kapitalzusage nicht vollständig abgerufen wird, sind berechtigt, sich an jedem Kapitalabruf zu beteiligen, und zwar proportional zu den Beteiligungsrechten der anderen Anleger verglichen mit den gesamten, noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen. Demgegenüber muss sich jeder Anleger, dessen Kapitalzusage nicht vollständig abgerufen wurde, proportional zu den Kapitalabrufen und höchstens in Höhe seiner Kapitalzusage beteiligen, je nach Verhältnis seiner Zusage und der Gesamthöhe der Kapitalzusagen.

2. Rückkauf

Zum Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, können die Anleger für die Anlagegruppe Realstone Immobilien Résidentiel Suisse, die Auszahlung ihrer Anteile beantragen. In begründeten Fällen kann die Geschäftsführung eine kürzere Kündigungsfrist gewähren.

Der Rückkaufantrag muss spätestens bis 14 Uhr des letzten Bankwerktages des betreffenden Zeitraums (Handelstag) schriftlich oder in elektronischer Form bei der Geschäftsführung eingehen. Rückkaufanträge, die nach diesem Datum bei der Geschäftsführung eingehen, werden zum nächstmöglichen Rückkaufdatum bearbeitet.

Liegen aussergewöhnliche Umstände vor und insbesondere bei Liquiditätsproblemen aufgrund schwer zu realisierender Anlagen, kann die Geschäftsführung beschliessen, den Rückkauf der Anteile der betreffenden Anlagegruppe bis zu zwei Jahre hinauszuzögern oder zu verschieben, ungeachtet der oben angegebenen und in den jeweiligen Anlagerichtlinien festgelegten Kündigungsfristen. Der Stiftungsrat wird die betroffenen Anleger unverzüglich über eine Rückkaufverschiebung informieren. Während der Verschiebefrist behält der Anleger sämtliche Rechte. Der Rückkauf kann aus wichtigen Gründen, insbesondere, wenn Anlagen nur mit Verlusten verkauft werden können oder bei einem Mangel an liquiden Mitteln, erneut verschoben werden oder es können nach Rücksprache mit den betroffenen Anlegern sowie nach Mitteilung an die Aufsichtsbehörde weitere Optionen in Erwägung gezogen werden.

Der Rückkaufpreis wird auf Grundlage des Inventarwerts eines Anteils festgelegt, verringert um die Rückkaufskommission sowie um allfällige diesbezügliche Gebühren. Bei einer Rückkaufverschiebung ist das Nettovermögen der Anlagegruppe am Ende des Verschiebezeitraums massgebend für die Festlegung des Rückkaufpreises.

3. Beteiligung an den Erträgen der Anlagegruppe

Die innerhalb einer Anlagegruppe realisierten Nettoerträge und Kapitalgewinne werden thesauriert.

VI. Weitere Angaben

1. Nützliche Hinweise

Kontowährung: Schweizer Franken (CHF)
Geschäftsjahr: 31. Dezember

2. Nettovermögen und Inventarwert

Der Inventarwert eines Anteils entspricht dem Nettovermögen der Anlagegruppe zum Stichtag, geteilt durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Der Inventarwert eines Anteils wird jeweils am Ende eines Geschäftsjahres berechnet sowie an Tagen während den in den Prospekten der einzelnen Anlagegruppen angegebenen Zeiträumen, an denen Anteile ausgegeben oder rückgekauft werden, und an den Veröffentlichungsdaten.

3. Entgelte und Nebengebühren

Ausgabe- und Rücknahmekommission

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Anlagegruppe sowie bei einer Anteilsübertragung, haben die Anleger zur Deckung der diesbezüglichen Kosten, und insbesondere der Kosten für den Vertrieb der betreffenden Anlagegruppen, die folgenden Kommissionen an die Geschäftsführung und deren Auftragnehmer zu entrichten:

- (a) Ausgabekommission von maximal 3% des Inventarwerts der ausgegebenen Anteile.
- (a) Rücknahmekommission von maximal 3% des Inventarwerts der zurückgenommenen Anteile.
- (a) Transaktionskommission von maximal 3% des Inventarwerts der veräusserten Anteile.

Die tatsächlich zur Anwendung kommenden Zinssätze werden im Geschäftsbericht angegeben und auf Anfrage bekanntgegeben.

Auf die erhobene Ausgabekommission können Entgelte für die Vertriebsaktivitäten entfallen, welche zur Deckung der Verkaufs- und Vermittlungstätigkeiten betreffend die Anteile der Anlagegruppe dienen (insbesondere Aktivitäten zur Förderung des Verkaufs oder der Vermittlung, wie beispielsweise die Organisation von Präsentationen an unterschiedlichen Orten, Roadshows, Teilnahme an Veranstaltungen, Produktion von Werbematerial etc.)

Managementgebühren und andere Kommissionen zulasten der Anlagegruppe

Folgende Kommissionen werden zugunsten der Geschäftsführung erhoben:

- (a) Managementgebühr (Management Fee) von max. 0.48% für die Verwaltung und Leitung der Anlagegruppe. Der Betrag wird auf das Gesamtvermögen der Anlagegruppe berechnet und versteht sich exklusive allfälliger MwSt. Die Gebühr wird quartalsweise auf Basis des durchschnittlichen Gesamtvermögens im Referenzzeitraum erhoben.
- (b) Kommission auf den Kauf/Verkauf von Liegenschaften in Höhe von max. 3% des gesamten Transaktionsvolumens für das Kaufs- und Verkaufsmanagement der Liegenschaften sowie für die Sacheinlagen.
- (c) Entwicklungskommission in Höhe von maximal 4.0% der Baukosten sowie eine Baukommission von maximal 3.0% für den Aufwand bei der Entwicklung von Bauprojekten (einschliesslich Bauland und Abbruchobjekte). Die Entwicklungskommission und die Baukommission dürfen zusammen nicht mehr als 7.0% der Baukosten ausmachen. Unter Baukosten versteht man sämtliche Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung eines Gebäudes mit Ausnahme (i) der Anschaffungskosten und (ii) der Anschaffungsnebenkosten.
- (d) Kommission für baubezogene Aufwände (Machbarkeitsstudien, Bauüberwachung, Vertretung des Bauherrn) in Höhe von maximal 3% der Baukosten.
- (e) Kommission für Aufwände, die im Zuge von Renovierungs- und Umbauarbeiten entstehen (Projektentwicklung, Bauüberwachung, Vertretung des Bauherrn). Die Fondsleitung belastet dem Immobilienfonds eine branchenübliche, vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) angewandte Kommission, nach Abzug der Vergütungsleistungen an Dritte.
- (f) Kommission für Aufwände in Zusammenhang mit der Verwaltung diverser Liegenschaften in Höhe von max. 6% der jährlichen Mietzinseinnahmen.

Die Beträge verstehen sich exklusive allfälliger MwSt. Die tatsächlich zur Anwendung kommenden Zinssätze werden im Geschäftsbericht angegeben und auf Anfrage bekanntgegeben. Zu seiner eigenen Vergütung rechnet der Verwalter diejenige der Unterbeauftragten hinzu.

Vergütung der Depotbank

Die Vergütung der Depotbank ist in dem Vertrag zwischen der Depotbank und der Stiftung festgelegt. Sie beträgt höchstens 0.025% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe, mindestens jedoch CHF 30'000 pro Jahr und wird direkt auf das Vermögen der betreffenden Anlagegruppe erhoben. Die Depotbank erhebt ihre Kommission am Anfang des Referenzzeitraums. Die tatsächlich zur Anwendung kommende Rate wird im Geschäftsbericht angegeben und auf Anfrage bekanntgegeben.

Weitere Kosten und Gebühren zulasten der Stiftung bzw. der Anlagegruppe

Neben den in den Statuten sowie den gesetzlich vorgesehenen Kosten und Gebühren und den Vergütungen, die aus den von der Stiftung im Rahmen ihrer Tätigkeit geschlossenen Verträgen resultieren, werden die folgenden Kosten und Aufwendungen indirekt der Anlagegruppe belastet oder dieser direkt in Rechnung gestellt:

- Gebühren der Aufsichtsbehörde sowie Kosten für allfällige Verbände;
- Gründungskosten sowie Kosten für Kapitalerhöhungen oder Liquidationskosten;
- Kosten des Stiftungsrats (einschliesslich Mitgliederhonorare), allfälliger Gremien, des bzw. der Geschäftsführer(s) (einschliesslich Lohn des Geschäftsführers und damit verbundene Aufwendungen) sowie Kosten der Anlegerversammlung;
- Kosten in Verbindung mit ausserordentlichen Vorkehrungen, die im Interesse der Anleger oder der Anlagegruppe zu treffen sind;
- Honorare der Revisionsstelle;

- Kosten und Aufwendungen in Verbindung mit den beim Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft getätigten Investitionen (insbesondere Notarkosten, Handänderungsrechte, Steuern, marktkonforme Maklergebühren etc.);
- Kosten in Verbindung mit der Erstvermietung neuer oder sanierter Gebäude;
- Gebühren/Honorare der mit der Schätzung betrauten Immobilienexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
- Gebühren/Honorare externer Berater, insbesondere Anwälte, Steuerberater etc.
- Kosten für die Buchführung der Anlagestiftung, der Anlagegruppen, die NIW-Berechnung respektive der Ausgabe- und Rückkaufpreise;
- Kosten für die Erstellung der aufsichtsrechtlichen Berichte;
- Kosten für die Erstellung und den Druck der Geschäftsberichte und anderer Anlegerinformationen (einschl. Übersetzungen);
- Kosten für die Veröffentlichung von Mitteilungen an Anleger, die Bekanntgabe der Preise (NIW) auf elektronischen Informationssystemen oder Plattformen;
- Rückerstattung von Fahrt-, Telefon- und Portokosten, von Auslagen für Annoncen und Kreditauskünfte, von Betreibungs- und Gerichtskosten, von Anwaltshonoraren, von Bank- und Postkontogebühren etc. entsprechend der tatsächlichen Ausgaben;
- Kosten und Honorare in Verbindung mit Immaterialgüterrechten, die auf den Namen der Anlagegruppe der Stiftung eingetragen sind oder von dieser lizenziert wurden;
- Kosten/Kommissionen in Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung;
- Allfällige MwSt. auf die in Anspruch genommenen Leistungen.

Weitere Kosten und Gebühren zulasten der Anleger

Den Anlegern werden darüber hinaus bei der Ausgabe und beim Rückkauf von Anteilen die zusätzlichen durchschnittlichen Kosten (Handänderungssteuer, Notargebühren, Steuern, marktkonforme Maklergebühren, Transaktionskosten und Kommissionen etc.), welche der Anlagegruppe durch die Anlage des bezahlten Betrags oder durch den Verkauf eines dem gekündigten Anteils entsprechenden Anlagebruchteils entstehen, belastet, und zwar zugunsten der betreffenden Anlagegruppe. Der Betrag der zusätzlichen Kosten kann sich nach den tatsächlichen Kosten richten oder als Pauschalbetrag in Rechnung gestellt werden. Der Pauschalsatz beläuft sich auf maximal 5%. Die tatsächlich zur Anwendung kommenden Raten werden im Geschäftsbericht dargelegt und auf Anfrage bekanntgegeben.

Aufteilung unter den Anlagegruppen

Vergütungen sowie Gebühren und Aufwendungen, die nicht nur eine einzelne Anlagegruppe betreffen und nicht unmittelbar einer bestimmten Anlagegruppe in Rechnung gestellt werden können, werden, gemäss Beschluss des Stiftungsrats und auf Vorschlag der Geschäftsführung, unter den verschiedenen Anlagegruppen aufgeteilt. Sie werden den Anlagegruppen als sonstige Verwaltungskosten in Rechnung gestellt.

Anpassung der geltenden Raten

Der Stiftungsrat kann innerhalb der zulässigen gesetzlichen und regulatorischen Grenzen jederzeit die Anpassung der geltenden Kommissionsraten beschliessen. Der Stiftungsrat informiert die Anleger innerhalb von 30 Tagen über eine allfällige Anpassung.

4. Information

Die Stiftung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht gemäss Art. 35 Abs. 2 ASV, welcher die in den Richtlinien der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (CAFP/KGAST) festgelegten Kennzahlen, sowie gemäss der Richtlinie Nr. 05/2013 vom 19. Dezember 2013 der OAK BV betreffend massgebliche Kennzahlen sowie weitere Informationspflichten für Anlagestiftungen, enthält.

Die Statuten, das Reglement, die einzelnen Richtlinien und der Prospekt stehen den Anlegerinnen und Anlegern auf der Internetseite der Stiftung zur Verfügung und können dort im PDF-Format heruntergeladen werden. Die Geschäftsführung sendet diese Dokumente sowie die Geschäftsberichte auf Anfrage gratis zu.

5. Auskünfte

Die Anleger können zu jeder Zeit Auskünfte über die Verwaltung sowie einen Zugang zu den Konten einholen. Die Information oder Beratung kann mit der Genehmigung durch den Präsidenten des Stiftungsrats verweigert werden, wenn dies eine Bedrohung von schutzwürdigen Interessen oder Geschäftsgeheimnissen darstellt.

6. Änderungen

Änderungen des Prospekts werden von der Geschäftsführung vorgeschlagen und von dem Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird sämtlichen Anlegern der Anlagegruppe unmittelbar in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

Für die Stiftung:

Realstone Anlagestiftung
c/o Realstone Holding S.A.
Av. d'Ouchy 6
1006 Lausanne

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