

# REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT

## RÈGLEMENT SUR LES RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS

Le présent règlement établi sur la base de l'article 13 des statuts de la Fondation et de l'article 22 du règlement de la fondation de placement Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (la "**Fondation**").

### 1. But

Le présent règlement définit le type et le montant de la rémunération et le défraiement des organes de la Fondation et de leurs mandataires ainsi que les commissions et frais de la Fondation qui peuvent être prélevés auprès des investisseurs et des groupes de placements pour le groupe de placements Realstone Immobilier Indirect Suisse et le groupe de placements Realstone Immobilier Résidentiel Suisse. Elles constituent la base juridique des droits auxdits prélèvements.

### 2. Commission d'émission et de rachat

Lors de l'émission et du rachat de parts d'un groupe de placements, ainsi que lors d'un transfert de parts, les commissions suivantes sont prélevées à la charge des investisseurs concernés en faveur de la direction et de ses mandataires pour couvrir les frais y relatifs, et notamment les frais liés à la commercialisation des groupes de placements respectifs:

- (a) commission sur émission de parts de max. 3% de la valeur d'inventaire des parts émises.
- (b) commission sur rachat de parts de max. 3% de la valeur d'inventaire des parts rachetées.
- (c) commission sur transactions de max. 3% de la valeur d'inventaire des parts cédées.

Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans le rapport annuel et communiqués sur demande.

Sur la commission sur émission prélevée, des rémunérations liées aux activités de commercialisation peuvent être versées aux partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du groupe de placements (notamment toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation p.ex. l'organisation de présentation itinérantes, road shows, participation à des manifestations, production de matériel publicitaire, etc.).

### 3. Commissions à la charge des groupes de placements

#### 3.1 Commission de gestion du groupe de placements Realstone Immobilier Indirect Suisse

Une commission de gestion (management fee) de max. 0.45% pour la classe de parts A, respectivement de max. 0.35% pour la classe de parts B et de max. 0.25% pour la classe de parts C est prélevée en faveur direction pour l'administration et la gestion du groupe de placements. Le montant est calculé sur la fortune totale du groupe de placements et s'entend hors TVA éventuelle. La commission est prélevée chaque trimestre, sur la base de la fortune totale moyenne de la période de référence. Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans le rapport annuel et communiqués sur demande.

#### 3.2 Commission de gestion et autres commissions du groupe de placements Realstone Immobilier Résidentiel Suisse

Les commissions suivantes sont prélevées en faveur de la direction:

- (a) commission de gestion (management fee) de max. 0.48% pour l'administration et la gestion du groupe de placements. Le montant est calculé sur la fortune totale du groupe de placements et s'entend hors TVA éventuelle. La commission est prélevée chaque trimestre, sur la base de la fortune totale moyenne de la période de référence.
- (b) commission sur achat/vente d'immeubles de max. 3% du montant total de la transaction pour la gestion des achats et des ventes des immeubles ainsi que pour les apport en nature.
- (c) commission de développement de 4,0% maximum des coûts de construction ainsi qu'une commission de construction de 3,0% maximum des coûts de construction pour les démarches lors du développement de projets de construction et de densification (y compris terrains à bâtir et bâtiments à démolir); la commission de développement et la commission de construction ne doivent, ensemble, pas représenter plus de 7,0% des coûts de construction. Par coûts de construction, on entend tous les coûts liés à la réalisation d'un immeuble, à l'exception (i) des frais d'acquisition et (ii) des frais d'acquisition accessoires de l'immeuble.
- (d) commission pour les démarches liées à la construction (études de faisabilité, suivi de chantier, représentation du maître de l'ouvrage) de maximum 3% des coûts de construction.

- (e) commission usuelle pratiquée par la société suisse des architectes (SIA), après déduction de la rémunération de tiers, pour les démarches occasionnées lors de rénovations et transformations (développement du projet, suivi de chantier, représentation du maître de l'ouvrage),
- (f) commission pour les démarches liées à la gestion des divers immeubles de max. 6% du montant annuel des loyers bruts encaissés.

Les montants s'entendent hors TVA éventuelle. Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans le rapport annuel et communiqués sur demande. Le gestionnaire impute sur sa propre rémunération celle des sous-délégués.

#### **4. Rémunération de la banque dépositaire**

La rémunération de la banque dépositaire est fixée dans le contrat entre la banque dépositaire et la Fondation. Elle s'élève au maximum à 0.025% de la fortune totale des groupes de placements, mais au minimum CHF 30'000 par année pour le groupe de placements Realstone Immobilier Résidentiel Suisse, et est prélevée directement sur la fortune du groupe de placements concerné.

La Banque dépositaire prélève la commission de banque dépositaire au début de la période de référence. Le taux effectivement appliqué est indiqué dans le rapport annuel et communiqué sur demande.

#### **5. Autres frais et émoluments à charge de la Fondation, respectivement des groupes de placements**

Outre les émoluments et frais prévus par les statuts ou la loi ainsi que les rémunérations visées par les contrats auxquels la Fondation serait partie dans l'exercice de ses activités, les dépenses et frais suivants sont directement imputés, ou respectivement sont directement facturés aux groupes de placements respectifs:

- émoluments de l'autorité de surveillance ainsi que les coûts relatifs aux éventuelles fédérations;
- frais de constitution ainsi que frais liés aux augmentations de capital ou frais de liquidation;
- coûts liés au conseil de fondation (y compris les honoraires versés aux membres), aux éventuels comités, au(x) directeur(s) (y compris salaire du directeur et charges y relatives) ainsi que les coûts liés à l'assemblée des investisseurs;
- frais liés aux dispositions extraordinaires devant être prises dans l'intérêt des investisseurs ou du groupe de placements;
- honoraires de l'organe de révision;
- coûts et frais liés aux investissements effectués (notamment courtages, recherches, frais de transaction, etc.);
- coûts et frais liés aux investissements effectués lors de l'achat et la vente d'immeubles (notamment frais de notaire, droits de mutation, taxes, courtages conformes au marché, etc.);
- frais liés aux premières locations de bâtiments neufs et après assainissement;
- frais/honoraires des experts immobiliers chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;
- frais/honoraires de conseillers externes, notamment avocats, conseillers fiscaux, etc.
- coûts pour la comptabilité de la fondation de placements, des groupes de placements, du calcul de la VNI et respectivement des prix d'émission et de rachat;
- coûts pour l'établissement des rapports prudentiels;
- coûts pour l'établissement et l'impression des rapports trimestriels et annuels et autres informations aux investisseurs (yc les traductions);
- coûts pour les publications de messages aux investisseurs, pour la communication des prix (VNI) sur des systèmes d'information électroniques et des plateformes;
- remboursement des débours pour les frais de déplacement, les frais de téléphone / port, les annonces, les renseignements de crédit, les frais de poursuite et de justice, les honoraires d'avocat, les frais de comptes bancaires et postaux, etc. conformément aux dépenses réelles;
- frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment de la fondation ou pris en licence par ce dernier;
- les frais/commissions en relation avec une augmentation de capital;
- TVA éventuelle sur les prestations utilisées.

#### **6. Autres frais et émoluments à charge des investisseurs**

Par ailleurs, lors de l'émission et du rachat de parts, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, taxes, courtages conformes au marché, frais de transaction et commissions, etc.) occasionnés en moyenne au groupe de placements respectif par le placement du montant versé ou par la vente d'une fraction de placement correspondant à la part dénoncée sont prélevés, à la charge des investisseurs, et en faveur du groupe de placements concerné. Le montant des frais accessoires imputés peut correspondre aux frais effectifs ou à un forfait. Le taux forfaitaire maximal possible s'élève à 5%. Les taux effectivement appliqués sont indiqués dans le rapport annuel et communiqués sur demande.

## **7. Rémunération du conseil de fondation**

Pour chaque exercice comptable, le montant des indemnités touchées par les membres du conseil de fondation pour la préparation et la participation aux séances est fixé par le conseil en début d'exercice. Ce montant figure en Annexe 1 aux présentes directives.

Le conseil de fondation fixe les dédommagements de déplacement et autres frais remboursables des membres du conseil de fondation en Annexe 2 aux présentes directives. Les montants sont mis à jour par le conseil en fonction des besoins.

La nature et les modalités des rémunérations et indemnités pour travaux et missions spécifiques exercées par un membre du conseil de fondation en dehors des séances de celui-ci doivent être consignées dans une convention avec le membre concerné qui aura été préalablement approuvée par le conseil de fondation.

## **8. Répartition entre les groupes de placements**

Les rémunérations, frais et charges qui ne concernent pas uniquement un groupe de placements particulier et ne peuvent pas être facturés directement à un groupe de placements particulier sont répartis entre les divers groupes de placements par décision du conseil de fondation sur proposition de la direction et sont facturés aux groupes de placements au titre d'autres frais administratifs.

## **9. Modification des taux applicables**

Dans les limites légales et réglementaires applicables, le conseil de fondation peut décider de modifier en tout temps le taux des commissions applicables. En cas de modification, le conseil de fondation en informe les investisseurs dans un délai de 30 jours.

Les présentes directives ont été adoptées par le conseil de fondation le 10 décembre 2018 et mises à jour le 16 décembre 2025.

Edouard Dubuis (Président)

Yvan Schmidt (Membre)

## **Annexe 1**

### **Indemnités des membres du conseil de fondation**

Pour l'exercice comptable se terminant le 31 décembre 2026, les indemnités des membres du conseil de fondation sont fixées comme suit :

- a) Le Président touche une indemnité forfaitaire de CHF 30'000.-;
- b) Les autres membres du conseil de fondation touchent, chacun à titre individuel, une indemnité forfaitaire de CHF 15'000.-.

Si les activités d'un membre prennent fin en cours de mandat, son indemnité est calculée pro rata temporis.

## **Annexe 2**

### **Remboursement de frais**

Les frais sont en principe remboursés à concurrence de leur montant effectif par occasion de débours et sur présentation des justificatifs originaux.