

REALSTONE - Feuille d'information de base selon Annexe 9 de l'OSFin

• BUT

La présente feuille d'information de base (ci-après FIB) met à votre disposition des informations importantes concernant l'instrument financier (le «produit»). Il ne s'agit pas de matériel publicitaire, mais d'informations dont la fourniture est prescrite par la loi. Ces informations visent à vous aider à comprendre de quel type de produit il s'agit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et à vous permettre de le comparer à d'autres produits.

• PRODUIT

NOM DU PRODUIT : REALSTONE

NO. ISIN/NO DE VALEUR : CH0039415010/3941501

NOM DE L'EMETTEUR: Realstone SA, avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

AUTORITE DE SURVEILLANCE DE L'EMETTEUR:

Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, FINMA

DIRECTION DE FONDS: Realstone SA, Lausanne

BANQUE DEPOSITAIRE DU FONDS: Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

APPROBATION / AUTORISATION DU PRODUIT: 10.04.2008

SITE INTERNET: www.realstone.ch

NO. DE TELEPHONE DE L'EMETTEUR: +41582620000

DATE D'ETABLISSEMENT DE LA FIB : 22.12.2022

• MISE EN GARDE

Vous êtes sur le point d'acquiescer à un produit complexe qui peut être difficile à comprendre.

• DE QUEL TYPE DE PRODUIT S'AGIT-IL ?

FORME JURIDIQUE ET DROIT APPLICABLE : Le fonds Realstone est un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » au sens des articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Les relations juridiques entre d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la LPCC.

OBJECTIFS ET MOYENS MIS EN ŒUVRE : La fortune de ce fonds immobilier est investie dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers à caractère durable dans toutes les régions de Suisse. Le fonds détient majoritairement des immeubles en propriété directe et à caractère résidentiel.

Le rendement du fonds dépend des revenus locatifs nets, diminués des charges du fonds et de la valeur de marché des immeubles détenus par le fonds. La performance des fonds immobiliers est composée du rendement sur distribution et de la performance du prix. Si la distribution et les variations de la VNI sont influencées par le portefeuille du fonds et les évolutions du marché immobilier, les agios affichent typiquement une fluctuation plus marquée et dépendent des cycles du marché financier.

DUREE DE VIE : Le fonds est constitué pour une durée indéterminée. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives.

RACHAT DES PARTS ET REMBOURSEMENT DANS DES CIRCONSTANCES EXTRAORDINAIRES : Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

En cas de circonstances extraordinaires la direction de fonds peut, dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, différer exceptionnellement et temporairement le paiement des parts lorsque :

- a) un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
- b) un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente ;
- c) en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
- d) un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

Les investisseurs peuvent également négocier leurs parts sur le marché secondaire auprès de la SIX Swiss Exchange. Dans ces cas, les parts s'échangent à la valeur de marché, qui pourrait différer de la valeur nette d'inventaire (VNI).

INVESTISSEURS VISES : Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse.

- **QUELS SONT LES RISQUES ET QUE PUIS-JE OBTENIR EN CONTREPARTIE ?**

RISQUES DE MARCHÉ : Le principal risque de marché est lié à l'évolution du marché immobilier et des taux d'intérêts qui ont un impact important sur le marché immobilier et la valorisation des immeubles. Si les taux d'intérêts montent, il y a de forts risques que les valeurs vénale des immeubles diminuent, entraînant une baisse de la VNI du fonds, qui pourrait également entraîner une baisse de la valeur de marché du fonds. A contrario, une baisse des taux d'intérêts pourrait entraîner une hausse de la VNI du fonds, qui pourrait également entraîner une hausse de la valeur de marché du fonds.

RISQUES DE LIQUIDITE : Un investissement dans l'immobilier est par nature peu liquide. En conséquence, un investissement dans le fonds comporte un risque de liquidité, principalement pour le ou les investisseurs qui présenteraient des parts au remboursement. L'investisseur est rendu attentif au fait que même en cas de cotation sur un marché régulé tel que la SIX Swiss Exchange, la liquidité peut être faible.

RISQUE DE CHANGE : Comme tous les actifs détenus par le fonds sont libellés en francs suisses, le fonds n'a aucun risque de change.

RISQUE DE RESILIATION ET DE REINVESTISSEMENT : En cas de résiliation anticipée par la direction et la banque dépositaire, l'investisseur pourrait se retrouver sans possibilité d'investissement jusqu'à la réception des produits de la liquidation du fonds. En cas de demande de remboursement, il se pourrait que la vente de certains immeubles, nécessaire au paiement des parts présentées au remboursement, prenne beaucoup de temps. Dans ce cas, la direction de fonds pourrait différer le paiement ainsi que procéder à des paiements partiels.

SCENARIOS DE PERFORMANCE

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT : CHF 10'000		PERIODE DE DETENTION		
		1 AN	3 ANS	5 ANS
1. Scénario défavorable	(rendement final en fonction du temps de détention)	-12.73%	-4.19%	-0.40%
	Ce que vous pourriez perdre/gagner après prise en compte de coûts	-1 273 CHF	-1 206 CHF	-198 CHF
2. Scénario moyen	(rendement final en fonction du temps de détention)	4.18%	3.06%	3.25%
	Ce que vous pourriez perdre/gagner après prise en compte de coûts	418 CHF	946 CHF	1 735 CHF
3. Scénario favorable	(rendement final en fonction du temps de détention)	22.03%	12.27%	5.40%
	Ce que vous pourriez perdre/gagner après prise en compte de coûts	2 203 CHF	4 151 CHF	3 007 CHF

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez CHF 10'000. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Les scénarios sont une estimation de performances futures à partir d'une combinaison des données historiques du fonds et des données de marché sur une période cumulée de 10 ans. L'hypothèse se base sur un achat et une vente de parts sur le marché secondaire et par conséquent n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire. Les commissions appliquées par les établissements bancaires sur l'achat/vente de titres ne sont également pas prises en compte. Si vous deviez faire les transactions sur le marché primaire, l'impact des commissions d'émission et de rachat pourrait varier entre -1.4% et -9.6%. Les scénarios ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement. Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats futurs. Les chiffres indiqués incluent tous les frais du Fonds lui-même, mais peuvent ne pas inclure tous les frais que vous pourriez avoir à payer à votre conseiller ou distributeur. Les chiffres indiqués ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur le montant que vous récupérez.

- **QUE SE PASSE-T-IL SI L'ÉMETTEUR N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS?**

Les avoirs du fonds sont dissociés de ceux de l'émetteur (Realstone SA). En conséquence les investisseurs ne portent aucun risque par rapport à l'émetteur.

- **QUELS SONT LES COÛTS ?**

La réduction du rendement (*reduction in yield*, RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de vos placements. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels et les coûts récurrents. Les montants présentés correspondent aux coûts cumulés du produit pour 3 périodes de détention différentes et supposent que vous investissiez CHF 10'000. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. Le tableau ci-dessus se base sur l'hypothèse d'un achat et vente de parts sur le marché secondaire et par conséquent n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire. Le tableau ci-dessus

n'inclut pas les éventuels coût demandé par la personne qui vous vend ce produit ou vous fournit des conseils à son sujet.

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT : CHF 10'000	VENTE APRÈS	VENTE APRÈS	VENTE APRÈS
NOMBRE D'ANNÉE(S)	1 AN	3 ANS	5 ANS
Réduction du rendement en %	1,13%	1,04%	1,04%
Coûts totaux en CHF	113	310	511

COMPOSITION DES COÛTS (RÉCURRENTS ET PONCTUELS)

Coûts récurrents	Taux effectif	Description
Coûts de fonctionnement du fonds de placement exprimé par le TER	0,79% ¹ par an	Frais à la charge de la fortune du fonds pour la gestion des investissements.
Frais de transaction de portefeuille	0,25% ² par an	Les coûts liés à l'achat et à la vente des immeubles, sont inclus dans le prix de revient de l'immeuble et ont un impact sur le résultat non-réalisé du fonds
Coûts ponctuels	Taux applicable ³	Description
Commissions d'émission	5%	coûts que vous devez acquitter lorsque vous investissez (taux de commission maximal lors de l'émission de nouvelles parts).
Commission de rachat	5%	coûts que vous devez acquitter lorsque vous cédez votre investissement (taux de commission maximal lors du rachat de parts).

FRAIS DE DISTRIBUTION : Les frais de distribution sont inclus dans la commission d'émission. La commission effective était de 2.55% en 2025 lors de la dernière émission.

• COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE GARDER LE PLACEMENT ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPEE ?

DUREE DE DETENTION MINIMALE : La durée de détention minimale recommandée est de cinq ans.

PROCEDURE DE DESINVESTISSEMENT : L'investisseur peut soit vendre son investissement sur le marché secondaire (en bourse ou hors bourse) soit demander le rachat de ses parts avant la date du bouclage annuel pour le bouclage annuel suivant, soit 12 mois de préavis.

NEGOCIABILITE : Le fonds est traité en bourse à la SIX Swiss Exchange. L'investisseur passe un ordre de vente auprès de la banque où les titres sont déposés. Selon les volumes traités, il est conseillé de placer un ordre limité.

• COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION

En cas de réclamations sur le produit, veuillez-vous adresser à la personne qui vous a recommandé le produit ou directement à la direction des fonds. **Realstone SA, avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne** Mail : info@realstone.ch Tél. : +41 58 262 00 00.

Autres indications utiles

La source d'informations pour l'acquisition de parts du fonds Realstone est le contrat de fonds qui peut être obtenu gratuitement auprès de la direction et de la banque dépositaire ou sur le site www.realstone.ch. Le rapport annuel ou semestriel peut également être obtenu auprès de la direction.

Lausanne, le 22 décembre 2025

¹ TER moyen sur les trois derniers exercices.

² Moyenne des frais effectifs par rapport à la fortune nette sur les trois derniers exercices.

³ Taux maximum selon le contrat de fonds en vigueur.