

Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC)

Publication unique

Solvalor 61

Fonds immobilier de droit suisse

I. Modification du contrat de fonds de placement

Sous réserve de l'approbation de la FINMA et avec l'accord d'UBS Switzerland AG, en tant que banque dépositaire, la direction de fonds Realstone SA prévoit les modifications suivantes du contrat de fonds :

Dénomination ; Raison Sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire (§1 nouveau ch. 4)

Afin de tenir compte de l'ajout de la possibilité de faire des apports en nature, un nouveau ch. est ajouté et à la teneur suivante :

4. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas au fonds de placement :
 - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
 - l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature.

Investisseurs (§5 ch. 2)

Afin d'introduire la possibilité pour les investisseurs de réaliser des apports en nature, le §5 ch. 2 est complété comme suit :

2. [...] Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au §17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. [...].

Politique de placement (§8 ch. 1 et 4)

La direction de fonds prévoit d'introduire des aspects liés à la durabilité dans la politique de placement du fonds. Aussi, le §8 ch. 1 est modifié et le §8 ch. 4 introduit comme suit :

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans du résidentiel, respectant certains critères de durabilité conformément au ch. 4 ci-dessous. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.

[...]

4. Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds applique une politique de durabilité à caractère environnemental orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO2 des placements immobiliers du fonds immobilier pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émission opérationnelle de CO2 est d'atteindre le 20 kg par m2/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier. Ensuite, les émissions de CO2 seront réduites de manière progressive. Ces données sont dans le rapport annuel.

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable.

L'objectif durable du fonds immobilier réside dans la création de valeur du portefeuille dans le but d'améliorer le profil de risque/rendement pour les investisseurs au travers d'investissements durables afin d'apporter une contribution positive à la mise en place d'une économie durable et pérenne.

Lors de la sélection des placements, en vue de l'achat d'un immeuble, mais également pour les projets de construction et de rénovation, la direction de fonds se base sur des critères déterminants, notamment en matière de durabilité (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO2 mesuré, qui sont pris en compte dans le processus décisionnel. De plus amples informations sont contenues dans le prospectus. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

Pour la mise en œuvre de la politique de durabilité dans le cadre du fonds immobilier, la direction de fonds s'appuie notamment sur des données provenant de fournisseurs tiers, ainsi que sur ses propres analyses qualitatives et quantitatives (plausibilisation des données, contrôles par sondages et corrections de valeurs en cas d'incohérence).

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par une société externe et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO2. La méthode de mesure, de calcul et de représentation des indicateurs CO2 se base sur les normes SIA. L'équivalence des émissions carbone du parc immobilier est calculée sur les consommations énergétiques réelles de chaque immeuble. Ces consommations énergétiques incluent l'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ainsi que l'électricité. Les émissions fossiles directes (scope 1 : gaz et mazout) et les émissions fossiles indirectes (scope 2 : chauffage à distance (CAD), pellets, pompes à chaleur (PAC) et électricité des communs) sont prises en compte dans le bilan carbone du parc immobilier.

La direction de fonds règle dans ses directives internes l'application de la politique de durabilité pour les placements au sens du §8 ch. 2.

Le prospectus contient des informations supplémentaires sur la mise en œuvre de la politique de durabilité.

(avant:

1. *La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans du résidentiel. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.)*

Emission et rachat de parts ainsi que négoce (§17 ch. 8)

Afin d'introduire la possibilité pour les investisseurs de réaliser des apports en nature, le §17 ch. 8 est introduit comme suit :

8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds..

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

II. Droits des investisseurs

Conformément à l'art. 27 LPCC en relation avec l'art. 41 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), les investisseurs sont informés qu'ils peuvent, dans un délai de 30 jours à compter de la date de la présente publication, formuler des objections à l'encontre des modifications mentionnées sous chapitre I auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne, ou demander le paiement de leurs parts en espèces dans le respect des délais contractuels ou réglementaires.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et 2^{bis} en relation avec l'art. 35a al. 1 et 2 OPCC, les investisseurs sont informés que l'examen et la constatation de la conformité à la loi des modifications du contrat de fonds par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA ne s'étend qu'aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a-g LPCC. Dans le cas d'espèce, la FINMA vérifie la conformité légale des modifications apportées au ch. I.

Le prospectus, le contrat de fonds et la feuille d'information de base, de même que les versions de ces documents faisant apparaître le suivi des modifications apportées, peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds.

Lausanne, le 6 juin 2023

La direction de fonds

Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

La banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, Case postale, 8001 Zurich