

25

REALSTONE
RSF

26

REALSTONE



**FONDS
REALSTONE RSF**
RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2026

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Le mot de la Direction de fonds	05
	Le fonds en bref au 31 mars 2026	06
	Données clés	07
	Organisation	08
	Stratégie du fonds	09
	Les quatre piliers de la performance financière de Realstone RSF	10
	Situation sur le marché immobilier	12
02	Développement durable	
	Stratégie Build for Better	14
	Indicateurs environnementaux	15
	Plan d'action EESG	17
03	Parc immobilier	
	Acquisitions	20
	Projets en cours et permis de construire	22
	Perspectives	24
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	26
	Résultat de l'exercice	27
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	30
	Compte de résultat	31
	Hypothèques et autres engagements	32
	Engagements de paiements contractuels	35
	Liste des sociétés immobilières	35
	Taux de rémunération	36
	Distribution de dividende	36
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	37
	Achats et ventes durant la période	38
	Indications d'importance particulière sur les affaires	40
	Évènements postérieurs à la date du bilan	41
06	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	43
	Inventaire des immeubles	45
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	71
08	Mentions légales	
	Impressum	74
	Disclaimer	74

01

Introduction



Présentation

Le fonds Realstone RSF est un fonds de placement immobilier de droit suisse, lancé en 2008, ouvert au public et coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

Le contrat de fonds a été établi par Realstone SA, à Lausanne, en sa qualité de direction de fonds, avec la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), à Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire.

Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément

aux dispositions de la loi et du contrat de fonds de placement, à titre autonome et en son propre nom.

Le fonds Realstone RSF, d'une fortune totale de CHF 2.8 milliards, investit principalement dans des immeubles résidentiels situés dans les grands et moyens centres urbains de Suisse

La banque dépositaire est partie au contrat de fonds, conformément aux tâches qui lui sont dévolues de par la loi et le contrat de fonds.

Lausanne, Chemin des Rosiers 2-5



Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

L'exercice 2025-2026 marque l'aboutissement d'un objectif stratégique majeur pour Realstone RSF : le recentrage du portefeuille sur le résidentiel. Avec désormais 70 % des loyers du fonds issus de ce segment, la résilience et la visibilité des revenus futurs s'en trouvent sensiblement renforcées. Ce résultat est l'un des succès du plan d'action déployé depuis 2024, notamment concrétisé par l'acquisition de huit immeubles résidentiels et la vente de deux actifs commerciaux durant cet exercice.

Sur le plan opérationnel, le résultat net progresse à CHF 3.52 par part, en hausse de 5 % sur un an. Cette amélioration reflète la cohérence des choix stratégiques réalisés ces dernières années. Elle nous permet d'augmenter le dividende de 3 centimes par part, pour le porter à CHF 3.75, la différence avec le résultat net étant couverte par des gains en capital réalisés sur les cessions d'immeubles.

Cet exercice met également en lumière notre capacité à créer de la valeur par la transformation d'actifs. Le site d'Octagon en est l'exemple le plus éloquent. Anciennement occupé par les bureaux d'un locataire unique sur plus de 25'000 m², il accueille aujourd'hui plus de 100 locataires commerciaux de tailles et de secteurs différents, 103 logements meublés nouvellement livrés, ainsi qu'un ensemble de services comme un centre de conférences, un restaurant, un fitness et une crèche. Cette conversion finalisée et le taux d'occupation désormais affiché démontrent l'étendue de notre savoir-faire en matière de repositionnement d'actifs.

Nous abordons l'avenir du fonds Realstone RSF avec confiance, porté notamment par une augmentation de capital de CHF 250 millions prévue pour septembre 2026

En matière de durabilité, notre politique de transition énergétique planifiée se poursuit et porte ses fruits. Chaque exercice enregistre des livraisons d'immeubles rénovés, des projets en cours de rénovation d'autres en phase d'étude. L'intensité carbone du portefeuille a re-

culé de 11 % pour atteindre 11.47 kg CO₂e/m²/an, grâce aux investissements réalisés, notamment pour le remplacement des anciennes chaudières fossiles.

La gestion de la dette a également amené des résultats réjouissants. La durée résiduelle moyenne des emprunts bancaires s'établit désormais à 3.41 ans, tandis que le coût moyen de la dette a été réduit par rapport à l'exercice précédent. Ces deux indicateurs témoignent d'une gestion prudente dans l'intérêt durable des investisseurs.

Le résultat net est en hausse de 5 % à CHF 3.52 par part et permet le versement d'un dividende de CHF 3.75 par part, qui augmente de 3 centimes

Pour les prochains exercices, nos priorités sont clairement définies par notre plan d'action : poursuivre la réduction de la quote-part de perte sur loyer, faire progresser les revenus locatifs grâce à notre gestion active et porter la durée résiduelle moyenne des prêts hypothécaires à 4 ans tout en optimisant son coût.

Ces différents leviers, associés au profil désormais plus conservateur du fonds Realstone RSF grâce à sa part résidentielle de 70 %, permettront d'améliorer encore le résultat net distribuable dans les années à venir.

Nous remercions tous nos investisseurs pour leur confiance et vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2025-2026.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

CHF 2.83 milliards

fortune totale



90

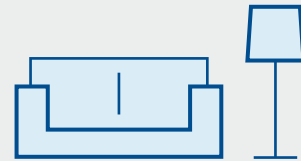
immeubles (+7)

CHF
3.75

dividende par part
(+ 3 cts), payé le
02.07.2026

4469

appartements
dans le parc
Realstone RSF



50 %

part des immeubles construits
il y a moins de 15 ans
(selon leur valeur vénale)

11.47 kg/m²/an

moyenne émissions
de CO₂ en 2025
(-11%)

CHF 3.52 par part

Résultat net
(2.77 % de la VNI)

CHF 30 millions

Valeur vénale
moyenne des
immeubles

Données clés

Chiffres résumés

	au 31.03.2026 CHF	au 31.03.2025 CHF
Fortune totale du fonds	2'829'437'620.90	2'568'816'776.06
Fortune nette du fonds	1'926'988'567.10	1'709'134'621.54
Valeur vénale des immeubles	2'741'767'000.00	2'491'154'000.00
<i>dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	<i>57'033'000.00</i>	<i>11'720'000.00</i>
Cours en bourse	155.00	148.80
Nombre d'immeubles	90	83

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution revenu ordinaire CHF	Distribution gain en capital CHF	Total dividende CHF
31.03.2026	14'906'101	1'926'988'567.10	129.28	3.51	0.24	3.75
31.03.2025	13'415'491	1'709'134'621.54	127.40	3.35	0.37	3.72
31.03.2024	13'415'491	1'651'769'964.40	123.12	2.70	1.00	3.70

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	au 31.03.2026	au 31.03.2025
Quote-part de perte sur loyer	5.66 %	6.65 %
Coefficient d'endettement	28.08 %	29.73 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.38 %	67.36 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.79 %	0.79 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	0.95 %	1.08 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	4.43 %	6.48 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	3.40 %	4.83 %
Rendement sur distribution	2.42 %	2.50 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99.85 %	99.75 %
Agio/Disagio	19.89 %	16.80 %
Rendement de placement	4.53 %	6.70 %

Période	2026	2025	Depuis création du fonds	Ex. comptable 2025/2026
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Realstone RSF	-7.41 %	18.39 %	194.01 %	8.30 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	-4.25 %	10.62 %	174.80 %	3.93 %

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

• Du 1^{er} janvier au 31 mars 2026.

• Du 25 juin 2008 au 31 mars 2026 (performance cumulative).

• L'indice de comparaison SXI Real Estate® Funds Broad Total Return (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

Organisation

Direction de fonds

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Conseil d'administration

M. Yann Wermeille

Président

M. Yvan Schmidt

Vice-président

M. Esteban Garcia

Administrateur

Direction

M. Julian Reymond

CEO

M. Guillaume Fahrni

CFO

M. Alberto Simonato

Directeur (jusqu'au 30 juin 2025)

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA

1204 Genève

représenté par M. Pascal Marazzi-de-Lima
et M. Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

représenté par M. Yves Cachemaille (jusqu'au 10 juin
2026), M. Sönke Thiedemann et M. Adrien Decham-
boux (depuis le 11 juin 2026)

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genève

burri & burri plus immobilier-treuhand

3007 Berne

de Rham SA

1005 Lausanne

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil

2300 La Chaux-de-Fonds

Gerama SA

1701 Fribourg

GRANGE Immobilier SA

1208 Genève

Homenhancement SA (depuis le 1^{er} novembre 2025)

1201 Genève

Privera AG

3073 Gümligen

Régie de Fribourg SA

1700 Fribourg

RILSA SA

1002 Lausanne

Sidenza SA

8304 Wallisellen

Wincasa AG

8404 Winterthur

Stratégie du fonds

Le fonds Realstone RSF investit principalement dans des immeubles résidentiels situés dans les grands et moyens centres urbains de Suisse. Cette stratégie vise à tirer parti de la forte demande dans ce segment au cœur de zones dynamiques ou l'attractivité économique et la croissance démographique sont fortes.

Le fonds offre des rendements réguliers et stables à ses investisseurs en ciblant un objectif de distribution de 3 % sur la valeur nette d'inventaire (VNI). Cette distribution régulière est une composante essentielle de la performance du fonds, assurant un flux de trésorerie stable et attractif pour les investisseurs au fil du temps.

Pour atteindre cet objectif de rentabilité, le fonds Realstone RSF investit dans des projets créateurs de valeur, comme les surélévations, les rénovations d'appartements et le repositionnement d'actifs. En fonction des opportunités offertes par le marché, la construction d'immeubles résidentiels de taille modérée peut également être envi-

sagée. A travers cette stratégie, la valeur du parc immobilier du fonds augmente au fur et à mesure, offrant une plus-value potentielle à long terme.

Ces travaux sont exécutés en respectant des critères d'efficacité énergétique élevés. Cette méthode de travail répond à une double exigence. D'une part, elle réduit les coûts d'exploitation pour les locataires, ce qui accroît l'attrait des immeubles du portefeuille. D'autre part, elle s'inscrit dans une démarche de développement durable en réduisant l'empreinte carbone du parc immobilier du fonds.

La stratégie du fonds Realstone RSF se distingue ainsi par son focus sur des immeubles résidentiels dans des zones urbaines dynamiques, par sa capacité à offrir des rendements réguliers et par sa volonté de valoriser ses actifs tout en respectant des normes environnementales élevées. Cette approche intégrée vise à offrir des avantages durables et équilibrés tant pour les investisseurs que pour les locataires.



Horgen (ZH), Fabrikgasse 5-17 / Dammstrasse 18-24

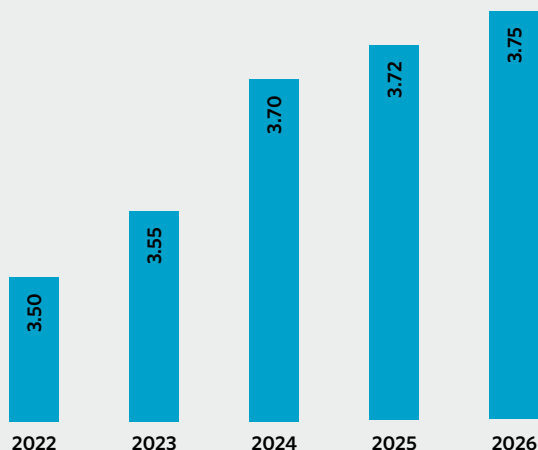
Les quatre piliers de la performance financière de Realstone RSF

La performance financière d'un fonds de placement immobilier repose sur sa capacité à générer une croissance durable de ses revenus locatifs, à créer de la valeur au sein de son portefeuille et à maîtriser les différents risques liés à cette classe d'actifs.

Pour répondre à ces exigences, le fonds Realstone RSF s'appuie sur quatre piliers stratégiques qui renforcent durablement sa performance et sa capacité à verser un dividende attractif, avec un objectif de distribution de 3 % sur la valeur nette d'inventaire (VNI).

Il est à noter que la détention directe des immeubles par le fonds permet de générer un dividende net d'impôt pour les investisseurs ainsi qu'une valeur fiscale de la part très inférieure à sa valeur réelle⁴. C'est donc un outil d'optimisation fiscale intéressant pour un investisseur suisse.

Dividende par part [CHF]



Genève, Rue Michel-Chauvet 9

⁴ 4 immeubles sont détenus indirectement, au sein de la société immobilière Axess Real Estate SA. En cas de distribution des revenus générés par la société, le coupon dédié serait quant à lui soumis à l'impôt.

LES FONDEMENTS DE NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

PILIER 1



FORTE EXPOSITION AU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Demande soutenue structurellement par la croissance démographique et l'augmentation du nombre de ménages.
- Offre limitée et rythme de construction faible à cause de la rareté du foncier et des contraintes réglementaires.
- Revenus locatifs récurrents, peu sensibles aux cycles économiques, garantissant une bonne visibilité des flux.

70 %
du portefeuille
en immeubles
en résidentiels

PILIER 2



DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE

- Concentration sur les principaux centres urbains et leurs agglomérations, avec une solidité économique et démographique.
- Exposition répartie dans plusieurs régions de Suisse, réduisant le risque spécifique à l'une d'elle.
- Sélection d'actifs dans des zones dynamiques, favorisant la résilience des revenus et la création de valeur à long terme.

54 % / 46 %
Répartition Suisse
romande / Suisse
alémanique

PILIER 3



GESTION ACTIVE ET CRÉATION DE VALEUR DURABLE

- Rénovation des logements lors des relocations pour moderniser le parc, améliorer la qualité et optimiser les revenus locatifs.
- Transformation d'actifs à fort potentiel, par conversion ou repositionnement, pour en accroître la valeur et le rendement.
- Cession des actifs arrivés à maturité pour réallouer le capital vers des opportunités à plus forte création de valeur.
- Augmentation de la surface locative lors de rénovations énergétiques grâce à des surélévations et à l'exploitation des réserves constructibles.

85
millions investis
en travaux avec un
rendement de 4.4 %

PILIER 4



PARC IMMOBILIER DE QUALITÉ, DURABLE ET PERFORMANT

- Patrimoine récent, limitant les risques techniques et les besoins futurs en investissements lourds.
- Immeubles aux standards énergétiques actuels, renforçant leur attractivité et leur valeur à long terme.
- Planification des investissements sur dix ans, anticipant les exigences de la transition énergétique.
- Portefeuille de qualité assurant la stabilité des revenus locatifs et la préservation de la valeur des actifs.

50 %
des immeubles
construits il y a moins de
15 ans (en valeur vénale)

Situation sur le marché immobilier

En 2026, le produit intérieur brut de la Suisse devrait progresser d'environ 1.3%[•], dans un marché du travail qui reste porteur. Cette croissance modérée s'accompagne d'une inflation maîtrisée et d'une progression des salaires réels. Dans ce contexte, les conditions monétaires demeurent accommodantes. Le taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS) est maintenu à 0% et devrait rester à ce niveau sur une période prolongée. Après une phase de correction liée aux hausses successives des taux d'intérêt en 2022 et 2023, leur baisse a favorisé une reprise du marché dès 2024, dynamique qui se poursuit à ce jour. Leur évolution à long terme devrait demeurer relativement stable, contribuant à des conditions de financement attractives. Cet environnement favorable bénéficie directement au marché immobilier.

Du côté du marché locatif, la pression demeure élevée. La pénurie de logements persiste, alimentée par un déséquilibre entre une demande soutenue — portée par la croissance démographique — et une offre insuffisante. L'activité de construction reste structurellement insuffisante pour répondre aux besoins du marché. D'une part, les réserves foncières, bien qu'existantes, restent limitées. D'autre part, la longueur du processus d'obtention de tout permis de construire, entre contraintes et obstacles, ne favorise pas le développement de nouveaux projets résidentiels.

En conséquence, les taux de vacance demeurent historiquement bas[•], tant à l'échelle nationale que dans les principales agglomérations, en particulier dans les zones à forte attractivité économique comme l'Arc lémanique.

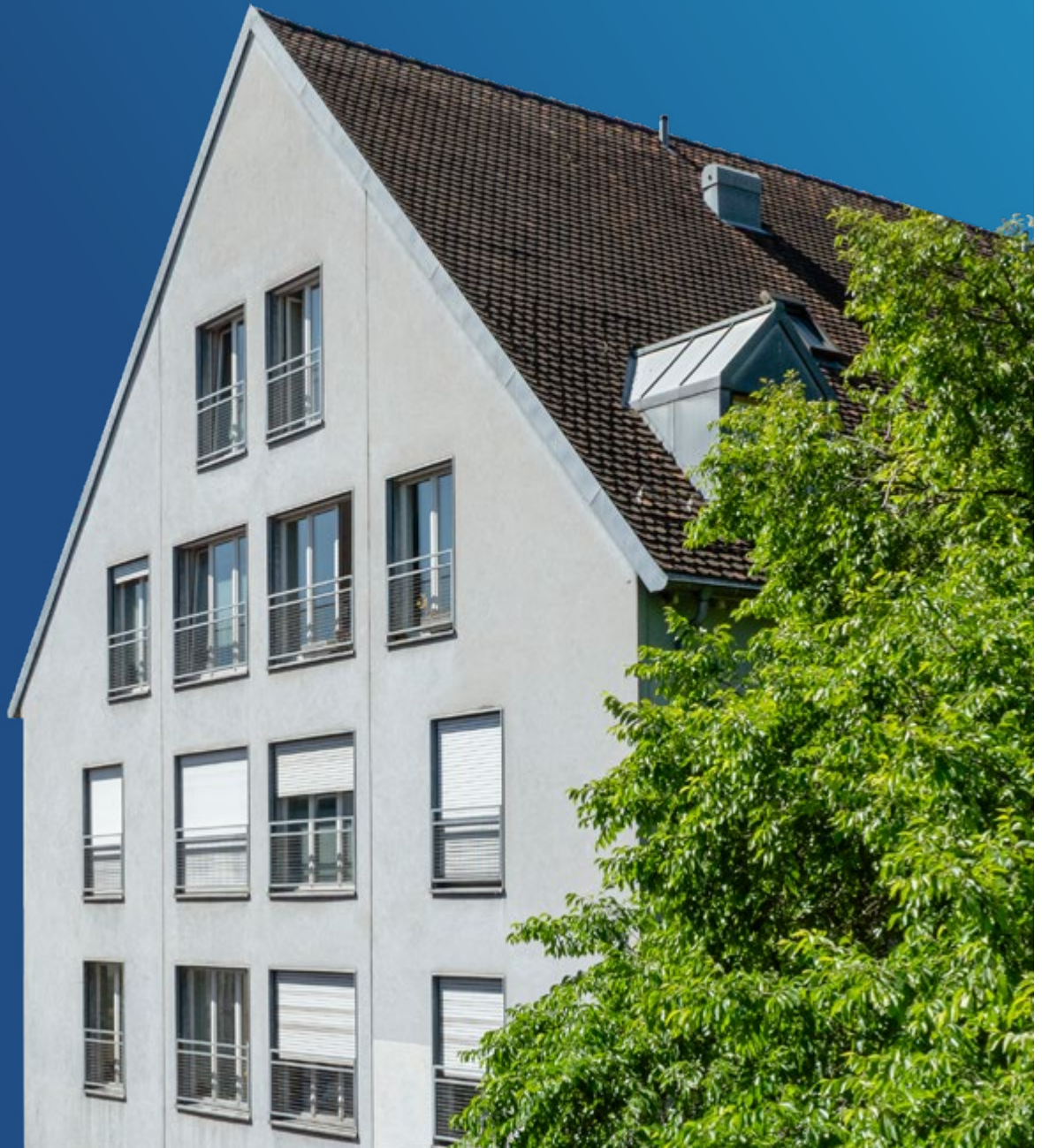
Du point de vue des investisseurs, l'immobilier résidentiel suisse conserve une forte attractivité. Les taux d'intérêt bas, combinés à des revenus locatifs stables et à la pénurie persistante de logements, soutiennent la demande pour les actifs immobiliers.

Les valorisations élevées observées ces dernières années rendent le marché plus sensible à un risque de correction des prix. Toutefois, les perspectives du marché immobilier suisse demeurent dans l'ensemble largement favorables à court et moyen terme. La combinaison entre une croissance économique modérée, des taux d'intérêt bas, des revenus locatifs stables et la pénurie persistante de logements continue de soutenir les bases du marché tout en renforçant la forte attractivité auprès des investisseurs. Dans un environnement toujours plus concurrentiel, la sélectivité des investissements ainsi qu'une gestion active des actifs constituent néanmoins des leviers essentiels de création de valeur.

[•] *Marché immobilier suisse 2026 | 1*, Wüest Partner, 13 avril 2026.

02

Développement durable

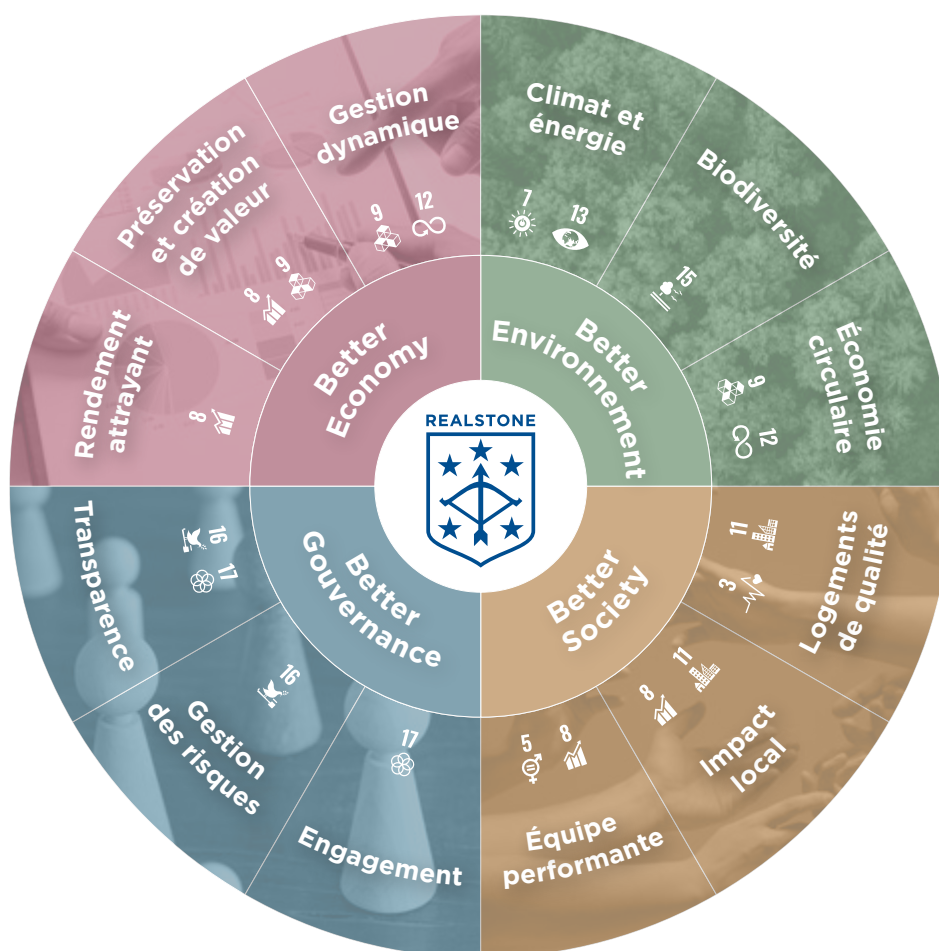


Stratégie Build for Better

Realstone SA ambitionne de devenir le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse. Ce positionnement se concrétise à travers sa stratégie Build for Better structurée autour de quatre axes — Économie, Environnement, Social et Gouvernance (EESG) — dont elle rend compte chaque année dans son rapport de développement durable, disponible sur son site internet.

La stratégie EESG du fonds Realstone RSF est élaborée et pilotée par la direction de fonds. Elle couvre l'ensemble du portefeuille sous gestion. En juillet 2025, Realstone SA a réalisé sa première analyse de double matérialité, mettant en évidence de nouveaux enjeux qui ont conduit à la redéfinition de certains objectifs ainsi qu'à l'ajustement de plusieurs indicateurs clés de performance (KPI), afin de renforcer la stratégie.

La nouvelle stratégie Build for Better s'articule désormais autour de 12 leviers assortis d'objectifs quantifiés à l'horizon 2031. Les mesures concrètes de mise en œuvre ainsi que l'état d'avancement des KPI sont indiqués dans le plan d'action EESG (pages 15 et 16).



Les pictogrammes numérotés correspondent aux objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies.

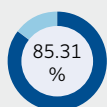
Indicateurs environnementaux

Afin de permettre aux investisseurs de comparer en toute transparence les différents fonds immobiliers, les indices environnementaux recommandés par l'AMAS sont publiés pour

Realstone RSF depuis 2022. Ces indices sont établis conformément aux standards de la Real Estate Investment Data Association (REIDA).

État des lieux du parc immobilier Realstone RSF au 31.12.2025 °

Taux de couverture



Surface de référence énergétique (SRE) déterminante
349'181 m²

Intensité énergétique



Consommation
105.17 kWh/m²/an
Progression annuelle
-4%

Intensité carbone



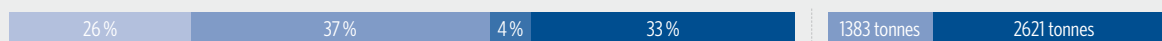
Emissions de CO₂
11.47 kg/m²/an
Progression annuelle
-11%

Consommation d'eau



Consommation
0.86 m³/m²/an
Progression annuelle
+3%

Mix énergétique



Part d'énergie renouvelable/fossile
42 % / 53 %

Autres • Chauffage à distance (CAD) Mazout Gaz

Scope 2 (PAC, CAD, électricité des communs)
Scope 1 (gaz, mazout, pellets)

Taux de couverture

Le taux de couverture indique la part de la surface de référence énergétique (SRE) du parc immobilier disposant de données de consommation d'énergie. Divers processus ont été mis en place pour accéder aux éléments manquants afin d'atteindre à terme un taux de 100 % et renforcer la qualité des données.

Intensité énergétique

L'intensité énergétique représente la consommation annuelle moyenne d'énergie issue du chauffage et de l'électricité des communs des immeubles du portefeuille pour lesquels les données sont disponibles.

Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO₂ rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

Mix énergétique

Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (selon les consommations).

Consommation d'eau

L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver.

- ° Les données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA dans le Rapport de surveillance énergétique 2025, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 2.
- ° La catégorie « autres » se compose comme suit : électricité des communs 18.28 %, pompe à chaleur 0.95 %, pellets 2.38 %, solaire photovoltaïque 1.05 %, chaleur ambiante 2.14 %.

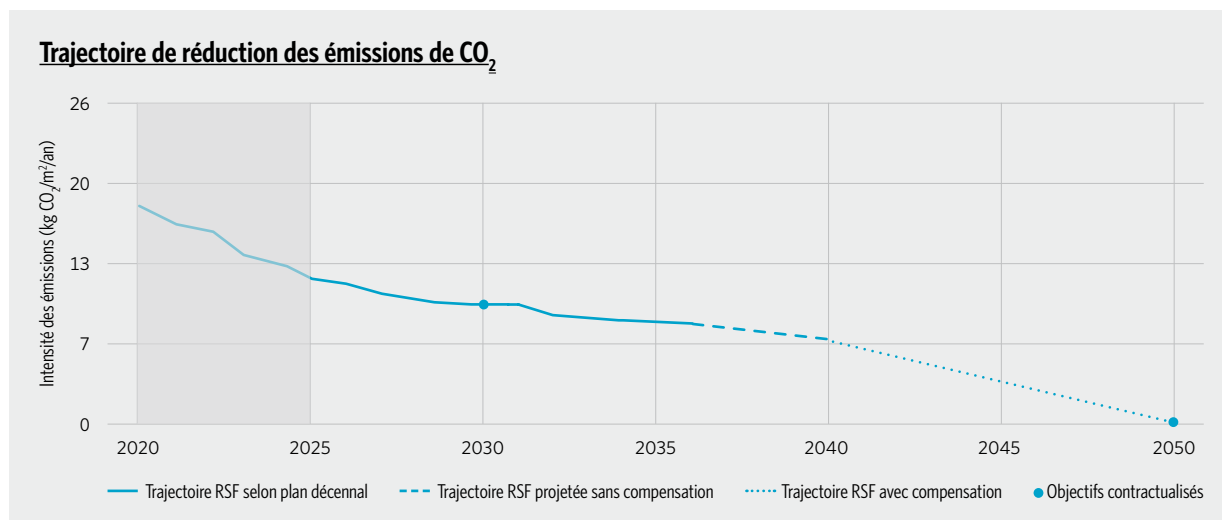
Autorégulation 2.2

En cohérence avec la stratégie EESG et conformément aux lignes directrices de l'AMAS, Realstone RSF poursuit les approches « intégration » et « souci du climat », contractualisées dans son contrat de fonds.

L'objectif net zéro à l'horizon 2050 ainsi qu'un objectif intermédiaire de réduction des émissions de CO₂ à 10kg/m²/an à l'horizon 2031 (scope 1 + 2) ont été inscrits dans le contrat de fonds en 2025. La progression vers ces objectifs est publiée annuellement sous forme de trajectoire. Celle-ci repose sur le plan décennal des rénovations planifiées, sur une simulation extrapolant la progression des années passées au-delà de cet horizon, puis, si néces-

saire, sur des mesures de compensation des émissions résiduelles à partir de 2040. Elle est mise à jour régulièrement au fur et à mesure des analyses détaillées par immeuble ainsi que des révisions du plan décennal.

Bien que Realstone SA mette en œuvre l'ensemble des actions relevant de son champ de compétence, l'atteinte de ces objectifs dépendra en partie de facteurs externes, notamment de l'évolution du cadre légal et réglementaire ainsi que de la disponibilité et de la performance des infrastructures énergétiques locales.



Plan d'action EESG

Le plan d'action ci-dessous présente l'état d'avancement du fonds Realstone RSF au regard des objectifs fixés à l'horizon 2031. Une présentation détaillée des indicateurs, de leur méthodologie de calcul et du contexte dans lequel ils s'inscrivent figure dans le rapport de développement durable 2025 de Realstone SA, disponible sur son site internet.

BETTER ECONOMY Performance durable et création de valeur

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	RSF Objectif 2031	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Rendement attrayant				
Performance financière	Résultat net (en % de la VNI)	3.00 %	2.73 %	📌
Benchmark	Écart de performance versus benchmark	> SWIIT	+777 bps	📌
Préservation et création de valeur				
Rénovation et entretien du parc	Age économique moyen	≤ 25 ans	26 ans	📌
	Taux de rénovation annuel (% SRE)	≥ 2.50 %	2.14 %	📌
Résilience climatique	En cours d'étude			—
Gestion dynamique				
Performance locative	Taux de vacance	≤ 1.50 % (résidentiel) ≤ 5.00 % (commercial)	3.07 % (résidentiel) 14.57 % (commercial)	📌
Optimisation exploitation	Monitoring énergétique automatisé (% immeubles)	100 %	4.60 %	📌
	Optimisations énergétiques (% SRE)	100 %	44.01 %	-29.02 %

BETTER ENVIRONMENT Transition écologique et régénération

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	RSF Objectif 2031	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Climat et énergie				
Décarbonation	Intensité carbone 📌	10 kg CO ₂ e/m ² /an	11.47 kg CO ₂ e/m ² /an	-11.02 %
Efficacité énergétique	Intensité énergétique	100 kWh/m ² /an	105.17 kWh/m ² /an	📌
Production d'énergies renouvelables	Puissance photovoltaïque 📌	5000 kWc	2954.09 kWc	+2.61 %
	Taux d'auto-consommation (% kWh produits)	≥ 50 %	75.70 %	📌
	Mix énergétique - part renouvelable (% énergie consommée)	80 %	41.88 %	📌
Biodiversité				
Espaces verts	Parcelles engagées dans un plan d'entretien écologique	En cours d'étude		—
	Couverture de la canopée (% surface parcelle)	15 %	2.75 %	📌
Artificialisation des sols	Ratio moyen d'imperméabilisation (% de surface des parcelles)	< 60 % bâti	74.49 %	📌
Économie circulaire				
Approvisionnement de matériaux	Matières premières non renouvelables (% masse totale)	En cours d'étude		—
Énergie grise	Emissions moyennes	En cours d'étude		—

📌 Indicateur introduit en 2025. La variation avec les données comparatives n'est donc pas présentée.

📌 Indicateur issu de la stratégie précédente, reconduit dans le cadre de la nouvelle stratégie de durabilité 2025-2031.

BETTER SOCIETY Qualité de vie et cohésion sociale

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	RSF Objectif 2031	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Logements de qualité				
Santé et confort	Satisfaction de la qualité du logement (score)	> 3.5/5	3.14	📍
Mobilité et accessibilité	Qualité de desserte en transports publics bonne à très bonne (% immeubles)	≥ 80 %	67.86 %	📍
	Accès ≥ 5 catégories de services essentiels à distance de marche (% immeubles)	≥ 80 %	85.70 %	📍
Durabilité	Programmes d'aménagement durable pour les locataires (eco-logements) 📍	100 %	63.22 %	+26.44 %
	Baux verts (% baux)	En cours d'étude		—
Impact local				
Cohésion sociale	Infrastructures sociales (garderies, associations) (% immeubles)	En cours d'étude		—
	Accessibilité (senior-ready) (% logements)	En cours d'étude		—
Responsabilité sociale	Nombre et activités d'organisations soutenues	≥ 1	1	—
Équipe performante				
Cadre de travail de qualité	Évaluation Great Place to Work	≥ 9/10	9/10	📍
	Taux de turnover	≤ 10 %	17.02 %	📍
Diversité & inclusion	Parité des genres (% de répartition femmes (F)/hommes (H))	Entre 45 % et 55 %	47 % F et 53 % H	📍
	Égalité salariale (score LOGIB)	< 4	2	📍

BETTER GOVERNANCE Transparence et excellence opérationnelle

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	RSF Objectif 2031	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Dialogue et engagement				
Satisfaction des parties prenantes	Taux de satisfaction globale (Net Promotion Score) 📍	≥ 70	78	📍
Dialogue et événements	Nombre d'évènements	≥ 5	9	📍
Gestion des risques				
Compétences organisationnelles	Jours de formation et sujets couverts	2j/employé/an	0.93j/employé/an	📍
Gestion des risques	En cours d'étude			—
Diligence raisonnable	Due diligence environnementale effectuée (% acquisitions)	100 %	100 %	📍
Transparence et reporting				
Gestion des données	Taux de couverture	100 %	85.31 %	-4.43 %
Benchmark	Rating GRESB 📍	★★★★★	★★★★☆	-1 étoile GRESB
Certifications	Certifications énergétiques (% VV)	100 %	100 %	📍
	Certification constructions (% VV)	40 %	36.53 %	📍
	Certifications opérationnelles (% VV)	50 %	5.68 %	📍

📍 Indicateur introduit en 2025. La variation avec les données comparatives n'est donc pas présentée.

📍 Indicateur issu de la stratégie précédente, reconduit dans le cadre de la nouvelle stratégie de durabilité 2025-2031.

📍 Net Promotion Score - Investisseurs du fonds Realstone.

03

Parc immobilier



Acquisitions

Au cours de l'exercice 2025-2026, le fonds Realstone RSF a réalisé neuf acquisitions, dont un terrain à bâtir avec permis en force, contribuant notamment au renforcement de son allocation au secteur résidentiel.

Neuchâtel, Route de l'Écluse 30, 34, 36, 38

Situé dans le centre historique de Neuchâtel, cet immeuble bénéficie d'une excellente desserte par les transports publics ainsi que d'un accès aisé aux différents axes autoroutiers. Acquis en avril 2025 pour un montant de CHF 92.50 millions, il génère un état locatif annuel de CHF 4.51 millions, issu des 203 logements ainsi que des dix surfaces commerciales et des dépôts totalisant 4935 m². La diversité de typologies des logements, combinée à la structure variée des baux des locataires commerciaux, offre une diversification locative significative.

Berne, Kasernenstrasse 29, 29a

Cet immeuble d'habitation a été acheté et transféré en juillet 2025 pour un montant de CHF 13 millions. Il génère un état locatif annuel de CHF 890'574. Composé de 55 chambres meublées, l'immeuble est exploité selon un principe de résidence de courte durée, répondant ainsi à la forte demande pour ce type de logements en ville de Berne.

Neuchâtel, Rue de l'Orée 52, 54

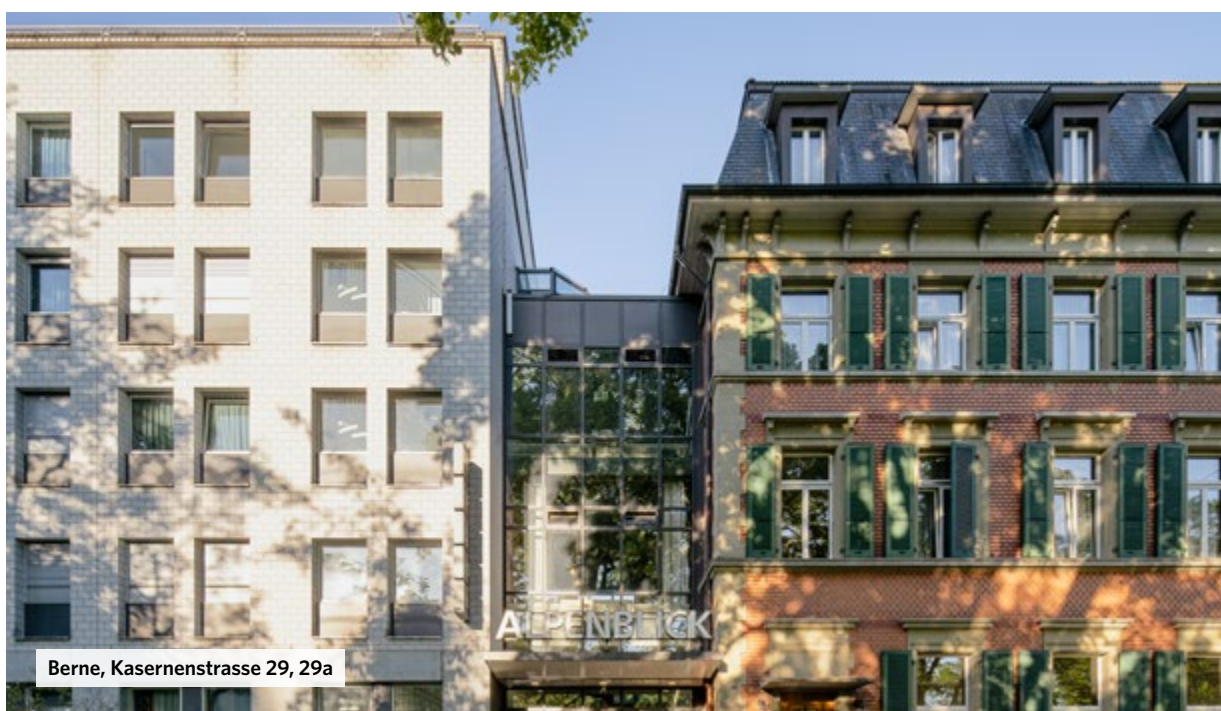
Acquis en août 2025 pour CHF 8.75 millions, cet immeuble se compose de 28 logements et génère un état locatif annuel de CHF 392'148. Des travaux de rénovation énergétique réalisés peu avant l'acquisition sur les façades et les balcons réduisent les besoins d'investissement à court terme.

Bâle, Klingental 1

Cet immeuble mixte, dont 77% des revenus proviennent d'affectation résidentielle, bénéficie d'un emplacement privilégié en centre-ville, comme en atteste le micro-rating de 4.30/5 attribué par l'expertise de notre expert indépendant. AG. Les 20 appartements ainsi que les 267 m² de surfaces commerciales, ainsi que les places de parc génèrent un état locatif annuel de CHF 404'076 pour un prix d'acquisition de CHF 10.20 millions. Ce bien, intégré au portefeuille depuis octobre 2025, contribue déjà à la performance du fonds Realstone RSF.

Genève, Rue Michel-Chauvet 9

Idéalement implanté dans un quartier résidentiel de premier ordre, à proximité immédiate des commodités et des transports publics, cet immeuble renforce significativement la qualité du portefeuille du fonds. Le prix d'acquisition de cet objet, intégré au portefeuille du fonds en janvier 2026, s'élève à CHF 17.69 millions. Les 20 logements, répartis sur 2049 m², une surface commerciale ainsi que des dépôts génèrent un état locatif annuel de CHF 578'712.



Berne, Kasernenstrasse 29, 29a

Monthey (VS), Chemin des Semilles 12A
Route du Tonkin 16A-B-C-D-E, Rue Monthéolo 24 et
Chemin d'Arche 29, 31

Ces deux immeubles d'habitation ont été acquis simultanément en janvier 2026 pour un total de CHF 32.75 millions. Ensemble, ces deux actifs totalisent 100 appartements, entièrement loués, pour un état locatif annuel total de CHF 1.43 million.

Laupen (BE), Eigerweg 2, 4, 7

Cet immeuble a rejoint le portefeuille du fonds en février 2026 pour un montant CHF 11.55 millions. Les 42 appartements, tous loués, contribuent d'ores et déjà positivement à la performance financière de Realstone RSF, en générant un état locatif annuel supplémentaire de CHF 530'000. Par ailleurs, cet actif a bénéficié d'un entretien régulier par son précédent propriétaire et ne devrait pas nécessiter d'investissement significatifs au cours des prochaines années.



Genève, Rue Michel-Chauvet 9



Monthey (VS), Rue du Tonkin 16E



Monthey (VS), Rue du Tonkin 16A-B



Monthey (VS), Chemin des Semilles 12A



Monthey (VS), Rue du Tonkin 16C-D

Projets en cours et permis de construire

Lausanne, Avenue d'Echallens 100-102

Chemin des Avelines 1

Dans la continuité de la rénovation et de la surélévation déjà effectuées sur la partie résidentielle, une nouvelle phase de valorisation de l'actif a été engagée, portant sur 2165 m² de surfaces commerciales, 1560 m² de parking ainsi que 625 m² de dépôts. Ces surfaces feront l'objet d'une rénovation complète afin de répondre aux standards actuels du marché et assurer la pérennité des revenus locatifs. Les travaux comprennent notamment la réfection de l'enveloppe, la mise en conformité des installations de sécurité incendie, l'installation de pompes à chaleur ainsi que l'amélioration de la performance énergétique grâce à l'isolation et à la végétalisation des toitures. À terme, cette rénovation permettra de repositionner durablement l'actif sur le marché et de renforcer la qualité ainsi que l'attractivité de l'offre commerciale du quartier.



Fribourg, Route des Arsenaux 15

Les travaux de rénovation de cet actif ont débuté à la fin de l'été 2025 et se poursuivent selon le planning établi. Le projet vise une amélioration globale de la qualité constructive et de la performance énergétique du bâtiment, tout en maintenant son attractivité locative à long terme. Dans ce cadre, le remplacement de l'ensemble des fenêtres a été achevé à la fin du mois de mai 2026, renforçant l'isola-

tion thermique et le confort des occupants. Des panneaux photovoltaïques seront, quant à eux, installés durant l'été 2026, contribuant à la réduction de l'empreinte carbone et à l'autonomie énergétique de l'objet. Le projet prévoit également le raccordement de l'immeuble au réseau de chauffage à distance (CAD) d'ici à la fin de l'année 2026. L'ensemble de ces interventions s'inscrit dans la stratégie de durabilité de la direction de fonds et dans sa volonté de valoriser durablement le portefeuille immobilier sous gestion, en intégrant des solutions techniques performantes conformes aux standards actuels.



Fribourg, Avenue Jean-Marie Musy 3, 3b et 5b

Ce projet, qui combine la densification de la parcelle avec la construction de deux nouveaux immeubles et la rénovation énergétique de l'immeuble existant, a débuté à la fin du mois de novembre 2025 et progresse conformément au planning établi. À ce jour, près de la moitié du gros œuvre des deux nouveaux objets situés à l'Avenue Jean-Marie Musy 3b et 5b a été réalisée, avec une finalisation prévue d'ici la fin de l'été 2026. La livraison reste planifiée pour le deuxième trimestre 2027. Ainsi, dès la clôture de l'exercice 2028, l'état locatif de CHF 665'000 viendra renforcer les résultats du fonds Realstone RSF.

Les travaux de rénovation de l'immeuble existant sis Avenue Jean-Marie Musy 3 débuteront, quant à eux, à l'été 2026, pour une mise en service prévue au début de l'année 2027.

Dans une logique d'efficacité énergétique et de durabilité, l'ensemble de ces immeubles sera équipé d'installations photovoltaïques d'une puissance totale de 88 kWc. Par ailleurs, un contrat de raccordement au chauffage à distance (CAD) a été signé pour ces trois objets. Ce projet s'inscrit ainsi dans une volonté de modernisation durable du parc immobilier, tout en améliorant la performance énergétique et le confort des locataires.

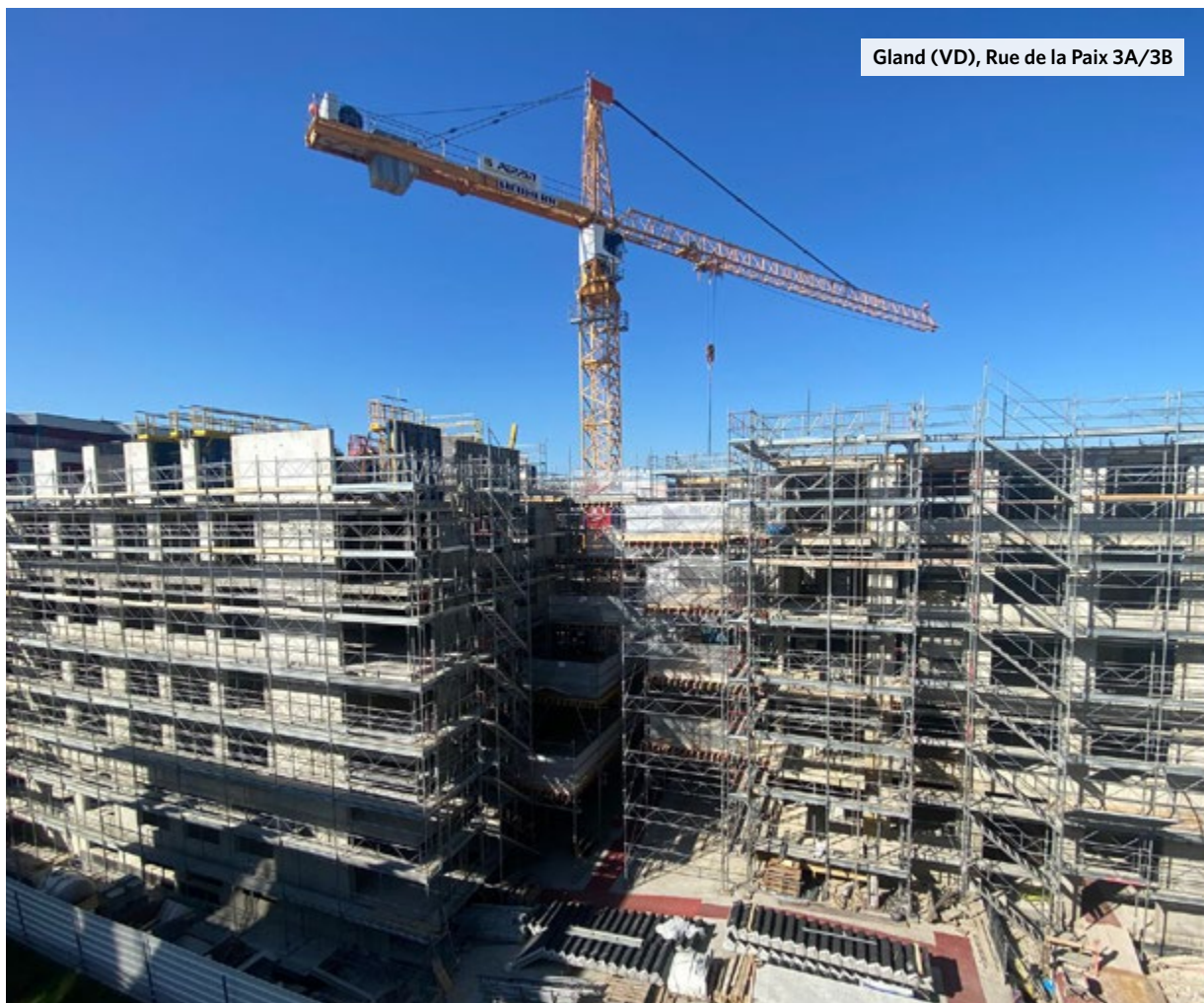
Gland (VD), Rue de la Paix 3A/3B

Ce projet de construction de deux nouveaux immeubles a franchi une étape clé au cours de l'exercice sous revue, avec le démarrage effectif des travaux et la sortie de terre du rez-de-chaussée, révélant les premiers volumes des logements ainsi que les 285 m² de surface commerciale. L'avancement est conforme au planning, avec un gros œuvre prévu pour l'été 2026 et une livraison des 78 logements prévue pour l'été 2027. Conçu pour offrir un cadre de vie de qualité, le projet privilégie la lumière naturelle, avec des logements, allant du studio au 4.5 pièces, majoritairement traversants et des balcons donnant sur

des espaces extérieurs végétalisés. Des panneaux photovoltaïques d'une puissance totale de 118.8 kW seront également installés, contribuant à améliorer l'autonomie énergétique de ces objets.

Permis de construire obtenus

Durant la période sous revue, trois permis de construire ont été obtenus. Le premier concerne l'immeuble situé à la Lenzburgerstrasse 1, 3, 5 à Wildegg (AG) et prévoit la densification du site existant par la construction de 21 nouveaux appartements sur la parcelle. Le deuxième porte également sur une densification à la Zentralsstrasse 10, 12 à Ebikon (LU), avec la réalisation de deux nouveaux immeubles pour un total de 18 appartements. Pour ces deux projets, le planning des travaux reste à finaliser avec les parties prenantes, mais un démarrage n'est pas attendu avant la fin de l'année civile. Le troisième permis concerne l'immeuble situé à Luzernerring 91, 93 en ville de Bâle. Le bâtiment actuel sera démoli afin de laisser place à une nouvelle construction de 42 appartements. Les travaux de démolition débuteront durant l'été 2026, pour une livraison prévue deux ans plus tard.



Depuis la clôture au 31 mars 2026, le fonds a acquis six objets et en a sécurisé deux autres. Transféré en avril pour CHF 18.36 millions, un actif mixte situé à la Rue de Berne 32 à Genève et dont les revenus sont à 40 % d'affectation résidentielle sera repositionné en immeuble d'habitation après une rénovation énergétique et une double surélévation. Ce bien, idéalement localisé à proximité de la gare CFF de Cornavin, offre un potentiel à long terme très intéressant.

Un second immeuble, situé à Vorstadt 2,4 et 6 à Brugg (AG), a rejoint le portefeuille de Realstone RSF fin avril pour CHF 14.75 millions. Cet objet a bénéficié de différents travaux de rénovation ces dernières années, tant d'un point de vue énergétique qu'à l'intérieur des appartements. Il renforce déjà la performance du fonds, notamment grâce à la fiscalité avantageuse propre au canton d'Argovie.

Toujours au mois de mai, un troisième actif a intégré le parc du fonds Realstone RSF. Il s'agit d'un immeuble commercial en cours de construction et situé à la Route de l'Ancienne Ferme 3 à Romont (FR). Sa livraison est prévue pour le 2ème trimestre 2027. La durée moyenne pondérée des baux des trois locataires est de 14 ans. Le locataire principal est une société internationale et leader dans le domaine de la restauration rapide. Les deux autres sont des sociétés actives dans le sport ainsi que dans la santé et le bien-être. Le volume total d'investissement prévu pour cet immeuble est de CHF 9.70 millions.

Depuis avril 2026, Realstone RSF a déjà conclu ou sécurisé des acquisitions pour un volume total de CHF 137 millions

Quelques jours avant la publication du présent rapport, le fonds a encore procédé à l'acquisition de trois actifs. Le premier, un immeuble commercial situé à la Rue Peillonex 2 à Chêne Bourg (GE), a été acquis pour un montant de CHF 10.45 millions. Le deuxième immeuble, situé à la Rue Peillonex 6-8, à proximité immédiate du premier et dans la même localité, a été acheté pour CHF 19.35 millions. Enfin, le fonds a complété cette série d'acquisitions par l'achat d'un troisième immeuble situé à Gyrischachenstrasse 53/55/59 à Berthoud (BE), pour CHF 19.40 millions.

Comme préannoncé le 18 mai dernier, le fonds Realstone RSF procédera à une augmentation de capital pour

un montant d'environ CHF 250 millions en septembre 2026. Cette émission de nouvelles parts est destinée à financer l'achat des six actifs déjà sécurisés et dont l'entrée en jouissance devrait intervenir d'ici la fin du troisième trimestre de cette année. En outre, elle permettra de réduire le coefficient d'endettement à la suite des trois acquisitions susmentionnées.

Dans le cadre de la gestion du passif du compte de fortune, le gestionnaire continuera à rallonger la durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers, visant une durée moyenne d'environ 4 ans d'ici la fin de l'année 2026. En parallèle, Realstone SA veillera à minimiser le coût moyen pondéré de la dette et s'est fixé de réduire celui-ci en dessous du seuil de 1.20 %.

Cette stratégie permettra de réduire le risque de refinancement à court terme et apporte en conséquences une meilleure visibilité financière. En procédant ainsi, le fonds se protège contre toute éventuelle hausse des taux d'intérêts et améliore encore son profil de risque. La structure du passif et sa gestion prudente constituent un facteur de stabilité important qui permet d'aborder sereinement les années à venir.

Dans un marché de plus en plus compétitif, les opportunités d'investissement identifiées s'inscrivent pleinement dans la stratégie du portefeuille et répondent aux critères de qualité, de localisation et de potentiel de création de valeur recherchés. L'accès à des transactions hors marché par Realstone SA permet par ailleurs d'étoffer le portefeuille du fonds de manière ciblée et d'acquérir des actifs contribuant positivement à la croissance future des revenus et des résultats.

Les mesures déployées ces dernières années dans le cadre du plan d'action quinquennal portent donc pleinement leurs fruits. Le portefeuille évolue conformément aux objectifs fixés, tandis que la croissance des revenus locatifs, la réduction de la vacance et l'amélioration des résultats dépassent les prévisions initiales. Ces éléments renforcent encore le positionnement de Realstone RSF parmi les fonds immobiliers résidentiels cotés les plus performants, avec des bases solides pour poursuivre sa croissance et continuer à créer durablement de la valeur pour ses investisseurs.

04

Rapport de gestion



HALLE 15

The image shows the exterior of a building with a gabled roof. The facade is light-colored and features several windows with dark frames. The text 'HALLE 15' is prominently displayed on the upper part of the wall.

Fortune du fonds

Au 31 mars 2026, la fortune totale du fonds Realstone RSF est en hausse de 10.15 % et atteint CHF 2'829.44 millions. Cette progression s'explique principalement par l'acquisition de neuf immeubles pour une valeur vénale totale de CHF 235.28 millions. Ces acquisitions, situées dans les villes de Neuchâtel, Berne, Bâle, Genève, Monthey (VS) et Laupen (BE), ont contribué à renforcer la part résidentielle du fonds, avec 84 % de leur revenu issu de l'affectation résidentielle. À la clôture annuelle, la part résidentielle du fonds s'élève à 70 %, tant en valeur vénale qu'en terme de revenus locatifs.

Realstone RSF a atteint son objectif stratégique de 70 % de revenus provenant d'affectation résidentielle

Au cours de l'exercice, deux immeubles commerciaux ont été vendus, conformément à la stratégie du fonds de renforcer sa part résidentielle. Le premier, situé à cheval de la Zürichstrasse 49-55 et de la Marktplatz 2-5 à Affoltern am Albis (ZH), a été cédé pour un montant de CHF 27.50 millions. Cette transaction a généré un gain réalisé net d'impôts de CHF 391'926, soit 3 centimes par part. Le second immeuble, sis à la Route du Léman 29 à Saxon (VS), a été vendu pour CHF 27 millions. Cette opération a également généré un gain net d'impôts de CHF 628'683, correspondant à 4 centimes par part. Enfin, le fonds a enregistré la vente de 34 lots en propriété par étages (PPE) à la Solarstrasse 29 et 31 à Winterthour (ZH), lesquelles ont généré un gain net d'impôts de CHF 4.25 millions, soit 29 centimes par part.

Du côté des passifs du compte de fortune, le travail réalisé sur la structuration des prêts hypothécaires a permis d'allonger la durée résiduelle moyenne des financements à 3.41 ans. Cela a entraîné un transfert des hypothèques à court terme vers des hypothèques à long terme. De facto, la baisse des prêts à court terme en valeur nominale compense en partie, et explique, la hausse des hypothèques à long terme.

La fortune nette du fonds s'élève désormais à CHF 1'926.99 millions, en hausse de 12.75 % par rapport à l'année précédente. La valeur nette d'inventaire par part (VNI) est de CHF 129.28. Le rendement de placement atteint donc 4.53 %, contre 6.70 % une année auparavant. L'exercice précédent avait toutefois été marqué par des réévaluations exceptionnelles liées à la livraison des immeubles situés à la Dammstrasse 18-28 et à la Fabrikgasse 2-17 à Horgen (ZH), ainsi qu'à la Solarstrasse 23-31 à Winterthour (ZH), expliquant en grande partie l'écart entre ces deux ratios.

Résultat de l'exercice

Le fonds Realstone RSF affiche une rentabilité en hausse par rapport à l'exercice précédent et sa performance progresse conformément au plan d'action défini. Plusieurs éléments expliquent cette progression.

D'abord, les acquisitions réalisées en cours d'exercice ont généré des revenus locatifs supplémentaires de CHF 5.14 millions. Ensuite, les livraisons intervenues lors de l'exercice précédent des immeubles situés à la Dammstrasse 18-28 et à la Fabrikgasse 2-17 à Horgen (ZH), ainsi qu'à la Solarstrasse 23-31 à Winterthur (ZH) ont contribué à une augmentation des revenus sur une année de détention pleine, à hauteur de CHF 4.42 millions. Enfin, la mise en exploitation de la résidence meublée Stay@Octagon dans l'actif du Chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE) et la signature de baux pour diverses surfaces commerciales a permis une progression des revenus de plus de CHF 2.39 millions. En revanche, la cession des deux immeubles situés à la Route du Léman 29 à Saxon (VS) et à cheval de la Zürichstrasse 49-55 et de la Marktplatz 2-5 à Affoltern am Albis (ZH) a entraîné une diminution des revenus de CHF 2.32 million par rapport à une année auparavant. Ainsi, les revenus locatifs du fonds s'élèvent à CHF 104.27 millions, en hausse de 9.64 millions (+10.18 %), contre CHF 94.64 millions l'année précédente.

Les revenus du fonds enregistrent une nouvelle croissance (+10.18 %) et atteignent CHF 104.27 millions

Les intérêts intercalaires sont en baisse, suite à la livraison lors de l'exercice précédent des immeubles à Horgen (ZH) et Winterthur (ZH). Pour l'exercice sous revue, les intérêts intercalaires portent sur la réalisation de la dernière étape du projet résidentiel à la Rue de la Paix 3A et 3B à Gland (VD), la transformation de bureaux en résidence meublée au Chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE), ainsi que sur le projet de densification à l'Avenue Jean-Marie Musy 3 à Fribourg.

Les autres revenus s'établissent à CHF 2.30 millions, en hausse de 46.02 %, portés par les forfaits de charges facturés aux locataires commerciaux ayant conclu des baux selon le principe des frais accessoires.

La participation des souscripteurs aux revenus courus s'élève à CHF 1.74 million et s'explique par l'augmentation de capital réalisée en juillet 2025.

Le résultat net par part de Realstone RSF est l'un des plus élevés parmi les fonds résidentiels

Du côté des charges, la baisse des taux d'intérêts a permis de réduire la charge d'intérêts hypothécaires à CHF 9.49 millions (-23.91%). Outre la baisse générale des taux d'intérêts, le travail réalisé lors de la renégociation des prêts hypothécaires a également permis de réduire le coût moyen pondéré de la dette, qui est passé de 1.38 % à 1.25 %.

D'un point de vue de la gestion des immeubles, les frais d'entretien et de réparations ordinaires, extraordinaires, ainsi que les charges liées aux immeubles, sont en légère hausse et s'élèvent à un total de CHF 14.94 millions (+4.65 % par rapport à l'année précédente). Cette évolution s'explique par des investissements d'entretien usuels, conformes au plan décennal de travaux définis.

La hausse de la charge d'impôts directs résulte de l'acquisition d'immeubles situés dans des cantons moins avantageux fiscalement, tels que Genève, Berne et le Valais. Au total, les charges s'élèvent ainsi à CHF 57.04 millions, en hausse de 4.17 %, contre CHF 54.76 millions l'année précédente.

Le résultat net de l'exercice clôturé au 31 mars 2026 augmente de 16.31 % pour s'établir à CHF 52.40 millions, contre CHF 45.05 millions lors de l'exercice précédent. Le résultat net par part s'élève quant à lui à CHF 3.52 (+4.68 %), contre CHF 3.36 une année auparavant. Il représente 2.77 % de la VNI par part, contre 2.73 % une année auparavant.

Les gains réalisés, liés aux différentes ventes effectuées durant l'exercice sous revue, ont généré un gain net de CHF 4.99 millions. Une participation des souscripteurs aux gains et pertes en capitaux réalisés de CHF 193'779 a été versée par les investisseurs ayant souscrit à l'augmentation de capital de juillet 2025.

Sur la base de ces éléments, le résultat réalisé s'élève à CHF 57.58 millions, en hausse de CHF 10.68 millions (+22.77%).

Des réévaluations positives, bien qu'inférieures à celles de l'année précédente, complètent le compte de résultat

pour un montant total de CHF 26.20 millions. L'exercice précédent avait en effet enregistré des réévaluations extraordinaires, principalement expliquées par la livraison d'immeubles de grande envergure dans le canton de Zurich, à Horgen et Winterthur.

Le résultat total de l'exercice s'élève à CHF 83.79 millions. Le rendement sur fonds propres (ROE) atteint 4.43%, contre 6.48% l'année précédente, en raison des réévaluations positives, bien qu'inférieures à celles de l'année précédente.

Chemin du Pavillon 2, Le Grand-Saconnex (GE)



05

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

	au 31.03.2026 CHF	au 31.03.2025 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	4'788'084.59	3'119'451.66
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'907'145'000.00	1'766'610'000.00
Immeubles à usage mixte	329'605'000.00	225'506'000.00
Immeubles à usage commercial	447'984'000.00	487'318'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	57'033'000.00	11'720'000.00
Total des immeubles	2'741'767'000.00	2'491'154'000.00
Autres actifs	82'882'536.31	74'543'324.40
Fortune totale du fonds	2'829'437'620.90	2'568'816'776.06
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	84'125'500.00	345'509'500.00
Autres engagements à court terme	129'746'342.27	158'411'266.67
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	625'680'500.00	300'098'000.00
Total des passifs	839'552'342.27	804'018'766.67
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'989'885'278.63	1'764'798'009.39
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-62'896'711.53	-55'663'387.85
Fortune nette du fonds	1'926'988'567.10	1'709'134'621.54
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Distribution	-49'905'626.52	-49'637'316.70
Solde des mouvements de parts	183'971'056.20	—
Résultat total	83'788'515.88	107'001'973.84
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'926'988'567.10	1'709'134'621.54
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation au début de la période	13'415'491	13'415'491
Parts émises durant la période	1'490'610	—
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	14'906'101	13'415'491
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	129.28	127.40
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	11'937'214.29	11'487'860.25
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de la période suivante	Aucune	Aucune

Compte de résultat

	du 01.04.2025 au 31.03.2026 CHF	du 01.04.2024 au 31.03.2025 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	104'272'945.48	94'635'731.38
Produits des avoirs en banque	—	2'405.15
Intérêts intercalaires portés à l'actif	640'992.53	3'594'237.52
Autres revenus	2'304'064.45	1'577'952.46
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1'744'043.70	—
Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux	479'874.00	—
Total des revenus	109'441'920.16	99'810'326.51
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	9'492'608.67	12'475'616.43
Entretien et réparations ordinaires	7'115'647.58	5'547'647.48
Entretien et réparations extraordinaires	597'329.46	867'373.24
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	7'228'987.72	7'862'365.59
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	2'413'995.77	2'488'333.76
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	6'876'562.64	6'231'483.24
Amortissements des immeubles	513'722.52	513'787.27
Impôts directs	7'430'059.98	5'349'769.84
Frais d'estimation et d'audit	257'729.40	255'812.57
Frais bancaires	164'628.63	165'516.47
Frais de publication, d'impression, autres	117'799.09	112'433.80
Rémunération réglementaire versée à la direction	12'989'538.61	11'928'000.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	1'008'474.07	958'102.29
Attribution aux provisions pour débiteurs douteux	833'321.40	—
Total des charges	57'040'405.54	54'756'241.98
Résultats		
Résultat net	52'401'514.62	45'054'084.53
Gains et pertes en capitaux réalisés	4'988'642.02	1'848'731.77
Participation des souscripteurs aux gains et pertes de capital réalisés	193'779.30	—
Résultat réalisé	57'583'935.94	46'902'816.30
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	26'204'579.94	60'099'157.54
Résultat total de l'exercice	83'788'515.88	107'001'973.84
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	57'583'935.94	46'902'816.30
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	17'872'610.36	17'760'420.68
Report de gain en capital de l'exercice précédent	11'114'923.44	14'229'923.34
Résultat disponible pour être réparti	86'571'469.74	78'893'160.32
Distribution revenus	52'320'414.51	44'941'894.85
Distribution en capital	3'577'464.24	4'963'731.67
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	55'897'878.75	49'905'626.52
Report à nouveau de revenu ordinaire	17'953'710.47	17'872'610.36
Report à nouveau de gain en capital	12'719'880.52	11'114'923.44
Report total à nouveau	30'673'590.99	28'987'533.80

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	du	au
Hypothèques et autres engagements en cours au 31 mars 2026				
Court terme				
Variable	48'530'000.00	0.80 %	27.09.2022	30.04.2026
Fixe	10'000'000.00	0.89 %	27.03.2026	26.06.2026
Fixe	4'600'000.00	1.09 %	29.06.2018	30.06.2026
Fixe	3'950'000.00	2.17 %	13.10.2023	13.10.2026
Fixe	4'800'000.00	1.99 %	11.12.2023	11.12.2026
Fixe	7'600'000.00	1.88 %	13.01.2024	13.01.2027
Fixe	4'645'500.00	1.60 %	27.03.2024	27.03.2027
Total court terme	84'125'500.00			
Long terme (1 à 5 ans)				
Fixe	10'010'000.00	1.07 %	02.04.2025	01.04.2027
Fixe	12'577'500.00	1.21 %	09.06.2018	08.06.2027
Fixe	20'000'000.00	2.29 %	15.06.2023	15.06.2027
Fixe	7'000'000.00	0.74 %	28.06.2019	27.06.2027
Fixe	8'000'000.00	2.11 %	16.10.2023	16.10.2027
Fixe	20'000'000.00	1.18 %	06.11.2024	05.11.2027
Fixe	11'000'000.00	0.50 %	01.12.2020	30.11.2027
Fixe	10'000'000.00	1.85 %	11.01.2024	11.01.2028
Fixe	15'000'000.00	0.85 %	26.06.2020	11.01.2028
Fixe	10'000'000.00	2.57 %	16.03.2023	16.03.2028
Fixe	10'000'000.00	1.71 %	27.03.2024	27.03.2028
Fixe	30'000'000.00	1.30 %	30.09.2022	31.03.2028
Fixe	6'000'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2028
Fixe	8'500'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2028
Fixe	30'000'000.00	2.25 %	07.07.2023	07.07.2028
Fixe	5'940'000.00	1.00 %	01.10.2016	30.09.2028
Fixe	4'000'000.00	1.00 %	30.09.2024	30.09.2028
Fixe	12'000'000.00	1.06 %	29.01.2026	29.01.2029
Fixe	9'000'000.00	0.89 %	02.02.2026	02.02.2029
Fixe	7'000'000.00	1.00 %	06.03.2019	06.03.2029
Fixe	5'000'000.00	1.62 %	27.03.2024	27.03.2029
Fixe	25'000'000.00	1.05 %	30.04.2025	30.04.2029
Fixe	10'000'000.00	1.16 %	29.01.2026	29.01.2030
Fixe	18'000'000.00	1.38 %	30.03.2026	29.03.2030
Fixe	3'500'000.00	1.23 %	31.03.2025	31.03.2030
Fixe	10'000'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2030
Fixe	11'000'000.00	1.28 %	02.04.2025	01.04.2030
Fixe	6'000'000.00	1.95 %	15.04.2023	15.04.2030
Fixe	9'368'000.00	1.07 %	07.05.2025	06.05.2030
Fixe	20'000'000.00	1.00 %	30.05.2025	31.05.2030
Fixe	3'985'000.00	1.95 %	30.06.2023	30.06.2030
Fixe	5'000'000.00	1.25 %	12.01.2026	12.01.2031
Fixe	21'500'000.00	1.28 %	23.01.2026	23.01.2031
Fixe	1'000'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2031
Total long terme (de 1 à 5 ans)	395'380'500.00			

Long terme (supérieur à 5 ans)

Fixe	20'000'000.00	1.23 %	30.04.2025	30.04.2031
Fixe	28'500'000.00	1.22 %	01.07.2025	01.07.2031
Fixe	20'000'000.00	1.31 %	06.11.2024	06.11.2031
Fixe	17'400'000.00	1.37 %	27.11.2025	26.11.2031
Fixe	7'000'000.00	1.25 %	19.12.2025	19.12.2031
Fixe	5'000'000.00	1.23 %	09.01.2026	09.01.2032
Fixe	5'000'000.00	1.34 %	12.01.2026	12.01.2032
Fixe	10'000'000.00	1.12 %	29.04.2025	29.04.2032
Fixe	9'000'000.00	1.13 %	29.08.2025	30.08.2032
Fixe	7'000'000.00	1.21 %	16.10.2025	16.10.2032
Fixe	4'000'000.00	1.15 %	01.12.2025	01.12.2032
Fixe	4'000'000.00	1.31 %	16.12.2025	16.12.2032
Fixe	8'000'000.00	1.33 %	19.12.2025	17.12.2032
Fixe	7'000'000.00	1.27 %	02.02.2026	02.02.2033
Fixe	7'000'000.00	1.30 %	07.01.2026	07.02.2033
Fixe	10'400'000.00	1.36 %	30.06.2025	30.06.2033
Fixe	6'000'000.00	1.25 %	30.09.2025	30.09.2033
Fixe	10'000'000.00	1.37 %	06.11.2024	04.11.2033
Fixe	5'000'000.00	1.40 %	19.12.2025	19.12.2033
Fixe	9'000'000.00	1.38 %	31.12.2025	31.12.2033
Fixe	8'000'000.00	1.36 %	07.01.2026	06.01.2034
Fixe	9'000'000.00	1.34 %	02.02.2026	02.02.2034
Fixe	9'000'000.00	1.27 %	29.08.2025	29.08.2034
Fixe	5'000'000.00	1.45 %	09.01.2026	09.01.2035
Total long terme (supérieur à 5 ans)	230'300'000.00			

Total hypothèques à long terme **625'680'500.00**

Autres engagements à court terme non garantis par des hypothèques

Autre prêt à terme fixe	60'000'000.00	0.39 %	31.01.2026	30.07.2026
-------------------------	---------------	--------	------------	------------

Autres engagements à court terme non garantis par des hypothèques

60'000'000.00

Total des hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis et non garantis par des hypothèques en cours au 31 mars 2026

769'806'000.00 **1.25 %**

Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers

3.41 an

Type	CHF	Taux	du	au
Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture				
Fixe	11'000'000.00	1.51 %	02.04.2016	01.04.2025
Fixe	20'000'000.00	1.19 %	14.03.2025	14.04.2025
Fixe	13'592'500.00	1.70 %	31.03.2025	30.04.2025
Fixe	22'799'000.00	1.18 %	14.02.2025	14.05.2025
Autre prêt à terme fixe	60'000'000.00	0.75 %	30.01.2025	30.05.2025
Fixe	10'000'000.00	0.93 %	30.04.2025	30.05.2025
Fixe	10'000'000.00	0.93 %	30.04.2025	30.05.2025
Fixe	20'000'000.00	1.01 %	14.04.2025	13.06.2025
Autre prêt à terme fixe	15'000'000.00	0.68 %	14.02.2025	16.06.2025
Fixe	10'400'000.00	2.72 %	30.06.2015	30.06.2025
Fixe	21'407'500.00	0.97 %	30.05.2025	30.06.2025
Fixe	22'799'000.00	0.99 %	14.05.2025	14.07.2025
Variable	6'000'000.00	0.80 %	30.06.2025	18.07.2025
Variable	20'005'000.00	0.80 %	30.06.2025	18.07.2025
Fixe	20'000'000.00	0.90 %	13.06.2025	21.07.2025
Fixe	51'407'500.00	0.86 %	30.06.2025	21.07.2025
Fixe	22'799'000.00	0.90 %	14.07.2025	21.07.2025
Autre prêt à terme fixe	20'000'000.00	0.68 %	14.02.2025	14.08.2025
Fixe	18'000'000.00	0.92 %	01.08.2025	29.08.2025
Fixe	21'500'000.00	0.87 %	26.08.2025	26.09.2025
Autre prêt à terme fixe	50'000'000.00	0.35 %	30.05.2025	30.09.2025
Fixe	6'000'000.00	0.85 %	15.08.2025	30.09.2025
Fixe	7'000'000.00	2.15 %	16.10.2023	16.10.2025
Autre prêt à terme fixe	15'000'000.00	0.35 %	16.06.2025	16.10.2025
Fixe	21'500'000.00	0.88 %	26.09.2025	24.10.2025
Fixe	4'000'000.00	0.90 %	01.10.2025	31.10.2025
Fixe	10'500'000.00	0.86 %	01.10.2025	31.10.2025
Variable	44'030'000.00	0.80 %	30.09.2025	31.10.2025
Fixe	21'500'000.00	0.87 %	24.10.2025	24.11.2025
Fixe	17'400'000.00	1.00 %	27.11.2015	26.11.2025
Fixe	6'000'000.00	0.80 %	31.10.2025	28.11.2025
Fixe	4'000'000.00	0.90 %	31.10.2025	01.12.2025
Autre prêt à terme fixe	15'000'000.00	0.30 %	16.10.2025	19.12.2025
Fixe	9'000'000.00	1.30 %	31.12.2015	31.12.2025
Fixe	10'000'000.00	0.63 %	26.06.2020	11.01.2026
Fixe	21'500'000.00	0.87 %	24.11.2025	23.01.2026
Autre prêt à terme fixe	60'000'000.00	0.39 %	30.09.2025	30.01.2026
Fixe	25'000'000.00	1.95 %	05.02.2023	05.02.2026
Fixe	10'000'000.00	0.86 %	29.01.2026	27.03.2026

Engagements de paiements contractuels

Montant total des engagements de paiements contractuels à la date de clôture du bilan pour des achats d'immeubles ainsi que pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Type d'engagement	CHF
Engagements de paiements contractuels	
Achat d'immeubles	26'820'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	43'261'357.54

Liste des sociétés immobilières

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100 % au fonds Realstone RSF.

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.48 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	2.55 %
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 6 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 6 let. c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19 ch. 11)	125.-/position	125.-/position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19 ch. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	0.50 %

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Transparence des commissions de gestion

La direction de fonds peut verser des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « Commercialisation » de la commission de gestion aux

distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19 ch. 10). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022.

Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 55'897'878.75 sera versé pour l'exercice clos au 31 mars 2026, ce qui représente un dividende de CHF 3.75 par part. Les coupons N° 31 et 32 sont encaissables le 2 juillet 2026.

Coupon	CHF par part
Coupon N° 31 provenant du rendement de la fortune immobilière	3.51
Coupon N° 32 provenant du gain en capital immobilier	0.24
Total	3.75

Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (état au 5 août 2021), l'évaluation des biens immobiliers (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres.

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est exprimée dans la monnaie de compte du fonds à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la fortune brute du fonds, réduite d'éventuels engagements ainsi que des impôts dus en cas de liquidation, divisée par le nombre de parts en circulation. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

La méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF) est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs comme, par exemple, les charges d'exploitation des immeubles et les investissements nécessaires. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Le taux d'actualisation est déterminé spécifiquement et individuellement pour chaque immeuble par les experts selon leur connaissance interne du marché grâce à leur observation des transactions et à leurs bases de données d'évaluation. Il se compose des éléments suivants : d'un taux de base, des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque inhérent à ce marché) et pour les risques spécifiques de l'objet en question (macro/micro-situation, affectation, forme de propriété, qualité de l'objet, structure des baux, etc.).

Taux utilisés pour l'évaluation du parc immobilier

	31.03.2026			31.03.2025		
	Taux moyen pondéré	Taux appliqués aux immeubles individuels		Taux moyen pondéré	Taux appliqués aux immeubles individuels	
		De	à		De	à
Taux d'escompte nominal	3.98 %	3.37 %	5.26 %	3.94 %	3.16 %	5.32 %
Taux d'escompte réel	2.95 %	2.34 %	4.23 %	2.91 %	2.14 %	4.28 %
Taux de capitalisation	2.95 %	2.34 %	4.23 %	2.99 %	2.41 %	4.28 %

Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF
Achats		
Immeubles d'habitation		
BE, Berne, Kasernenstrasse 29, 29a	31.07.2025	13'000'000
NE, Neuchâtel, Rue de l'Orée 52, 54	15.08.2025	8'750'000
GE, Genève, Rue Michel-Chauvet 9	06.01.2026	17'690'000
VS, Monthey, Chemin des Semilles 12A	23.01.2026	5'040'000
VS, Monthey, Route du Tonkin 16A-B-C-D-E / Rue Monthéolo 24/ Chemin d'Arche 29, 31	23.01.2026	27'710'000
BE, Laupen, Eigerweg 2, 4, 7	02.02.2026	11'550'000
Immeubles à usage mixte		
NE, Neuchâtel, Route de l'Ecluse 30, 34, 36, 38	09.04.2025	92'500'000
BS, Bâle, Klingental 1	13.10.2025	10'200'000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		
SG, Rorschach, Feldmühlestrasse 37	25.08.2025	31'688'680
Total des achats		218'128'680

Canton, commune, adresse	Détail de vente	Date de vente	Prix de vente CHF
Ventes			
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place moto	09.04.2025	558'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	09.04.2025	1'256'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	16.04.2025	547'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	16.04.2025	842'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	16.04.2025	537'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	25.04.2025	545'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	29.04.2025	587'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + place moto + place vélo	29.04.2025	931'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	06.05.2025	615'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	06.05.2025	540'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	09.05.2025	575'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	12.05.2025	206'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	15.05.2025	530'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + place vélo	21.05.2025	1'113'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	21.05.2025	845'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	02.06.2025	396'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	19.06.2025	911'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + place moto + place vélo	19.06.2025	1'408'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	19.06.2025	540'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + 3 places vélo	01.07.2025	1'382'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	01.07.2025	1'190'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	21.07.2025	895'000
ZH, Affoltern am Albis, Zürichstrasse 49-55 + Marktplatz 2-5	Immeuble commercial	07.08.2025	27'500'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	27.08.2025	901'000
VS, Saxon, Route du Léman 29	Immeuble commercial	23.09.2025	27'000'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	15.10.2025	896'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + 2 places vélo	15.10.2025	1'195'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	03.11.2025	1'223'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + place vélo	18.11.2025	933'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	25.11.2025	1'221'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + 2 places vélo	06.01.2026	1'380'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	14.01.2026	1'111'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	04.02.2026	1'376'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + 2 places vélo	17.02.2026	1'205'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	16.03.2026	1'206'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	25.03.2026	1'366'000
Total des ventes			85'462'000

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice entre deux fonds de placement qui sont gérés par la même direction ou par des directions alliées

Aucune transaction pour la période du 1^{er} avril 2025 au 31 mars 2026.

Liste des transactions conclues avec des personnes proches selon l'art. 63 al. 4 LPCC en relation avec l'art. 32a OPCC au cours de la période

Aucune transaction pour la période du 1^{er} avril 2025 au 31 mars 2026.

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Les modifications suivantes du contrat de fonds sont entrées en vigueur le 20 juin 2025 :

- Modification de l'art. 8 ch. 4 afin d'ajouter la poursuite d'une approche durable soucieuse du climat, orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO₂ des placements immobiliers du fonds Realstone RSF pour l'ensemble du cycle de vie des immeubles jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. L'objectif en matière d'émissions opérationnelles de CO₂ a été modifié à 10 kg/m²/an selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO₂, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023.

Les honoraires payés à l'organe de révision pour l'audit annuel se montent à CHF 119'200 (31.03.2025 : CHF 119'200). L'organe de révision n'a pas fourni d'autres prestations de services au fonds.

Événements postérieurs à la date du bilan

Les événements suivants ont eu lieu entre la date de clôture et la publication du rapport annuel :

Transactions

- Acquisition d'un immeuble mixte sis Rue de Berne 32 à Genève (GE) le 1^{er} avril 2026 pour un montant de CHF 18'360'000.
- Acquisition d'un immeuble d'habitation sis Vorstadt 2, 4, 6 à Brugg (AG) le 28 avril 2026 pour un montant de CHF 14'750'000.
- Acquisition d'un immeuble en construction sis Route de l'Ancienne Ferme 3 à Romont (FR) en date du 26 mai 2026 pour un total de CHF 9'700'000.
- Acquisition d'un immeuble commercial sis Rue Peillonex 2 à Chêne-Bourg (GE) le 1^{er} juin 2026 pour un montant de CHF 10'450'000, vente à terme signée le 16 décembre 2025.
- Acquisition d'un immeuble d'habitation sis Rue Peillonex 6-8 à Chêne-Bourg (GE) le 1^{er} juin 2026 pour un montant de CHF 19'350'000, vente à terme signée le 16 décembre 2025.
- Acquisition d'un immeuble d'habitation sis Gyrischachenstrasse 53-55-59 à Burgdorf (BE) le 9 juin 2026 pour un montant de CHF 19'400'000.
- Vente d'un lot PPE et d'une place de parc sis Solarstrasse 31 à Winterthour (ZH) le 21 avril 2026 pour un montant de CHF 1'196'000.
- Vente d'un lot PPE et d'une place de parc sis Solarstrasse 31 à Winterthour (ZH) le 22 avril 2026 pour un montant de CHF 1'136'000.
- Vente d'un lot PPE et d'une place de parc sis Solarstrasse 31 à Winterthour (ZH) le 27 avril 2026 pour un montant de CHF 1'231'000.
- Vente d'un lot PPE et d'une place de parc sis Solarstrasse 31 à Winterthour (ZH) le 29 avril 2026 pour un montant de CHF 1'211'000.
- Vente d'un lot PPE et d'une place de parc sis Solarstrasse 29 à Winterthour (ZH) le 19 mai 2026 pour un montant de CHF 646'000.

06

Les immeubles



Composition du parc immobilier

SUISSE^o
Chiffres totaux

Logements (nb/surface) 4'469/275'824 m²*	Valeur vénale VV 2'741'767'000 CHF	Etat locatif EL 114'381'430 CHF	Ratio EL/VV 4.17 %	Vacant de l'exercice*** 5.54 %
Surfaces commerciales 139'688 m²	Revenus locatifs** 103'166'060 CHF	Prix de revient PR 2'453'251'205 CHF	Ratio EL/PR 4.66 %	Vacant mars 2026 5.37 %

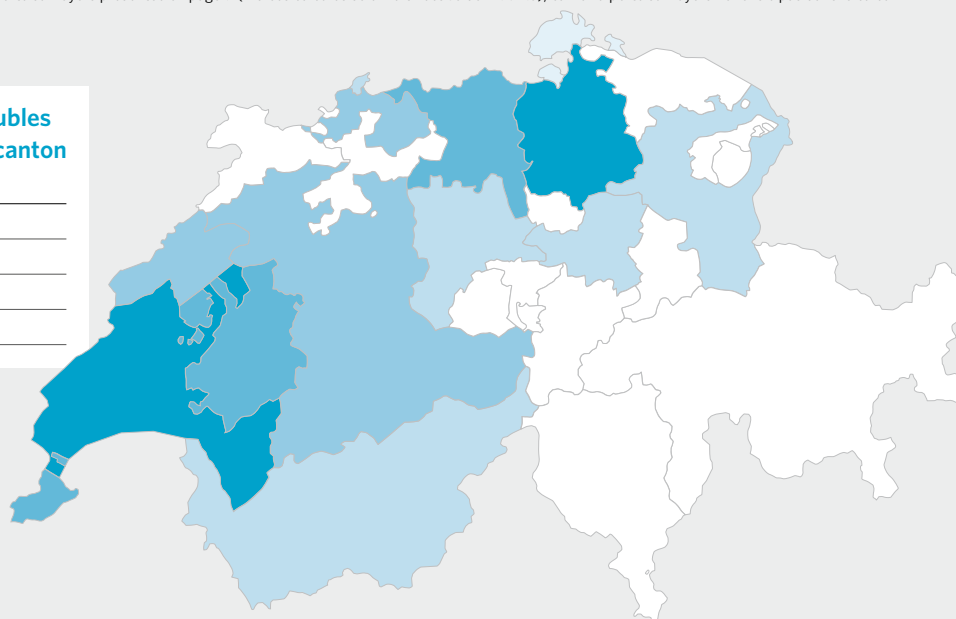
* Dont 115 logements meublés pour 2578 m²

** Le total des revenus locatifs diffère de celui indiqué au compte de résultat en raison de ventes d'immeubles durant l'exercice.

*** Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en page 7 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici la perte sur loyers ne rentre pas dans le calcul.

**Répartition des immeubles
par valeur vénale par canton**

- De 750 à 900 millions
- De 100 à 750 millions
- De 50 à 100 millions
- De 10 à 50 millions
- De 1 à 10 millions


Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	29.60 %	811'610'000.00	3.82 %	1.65 %
Zürich	27.63 %	757'555'000.00	3.84 %	7.50 %
Fribourg	8.22 %	225'287'000.00	4.87 %	0.98 %
Argovie	7.87 %	215'780'000.00	4.10 %	5.96 %
Neuchâtel	6.80 %	186'353'000.00	5.09 %	7.72 %
Genève	7.14 %	195'666'000.00	5.68 %	13.25 %
Berne	3.99 %	109'453'000.00	4.13 %	2.62 %
Bâle-Campagne	2.59 %	70'985'000.00	5.13 %	5.49 %
Saint-Gall	1.20 %	32'790'000.00	0.00 %	0.00 %
Lucerne	1.19 %	32'764'000.00	4.91 %	19.18 %
Bâle-Ville	1.21 %	33'197'000.00	3.67 %	10.24 %
Valais	1.82 %	49'844'000.00	4.11 %	2.36 %
Schwytz	0.41 %	11'329'000.00	3.95 %	2.06 %
Schaffhouse	0.33 %	9'154'000.00	4.56 %	1.20 %
Total	100 %	2'741'767'000.00	4.17 %	5.54 %

^o Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

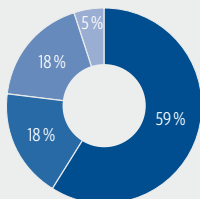
Composition du parc immobilier¹



	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
Répartition des immeubles par type				
Logements [nb]	3'883	3	583	—
Surfaces résidentielles [m²]	239'601	399	35'824	—
Surfaces commerciales [m²]	20'893	93'883	24'912	—
Revenus locatifs [CHF]	67'567'557	21'680'582	13'917'921	—
Etat locatif EL [CHF]	73'882'675	25'191'093	15'307'662	—
Prix de revient PR [CHF]	1'574'175'886	500'489'371	312'015'940	66'570'008
Valeur vénale VV [CHF]	1'907'145'000	447'984'000	329'605'000	57'033'000
Ratio EL/VV	3.87 %	5.62 %	4.64 %	0.00 %
Ratio EL/PR	4.69 %	5.03 %	4.91 %	0.00 %

Répartition par note macro²

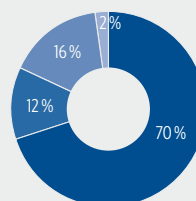
selon la valeur vénale au 31 mars 2026



■ Note macro entre 4.5 et 5	59 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	18 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	18 %
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	5 %

Répartition par utilisation

selon la valeur vénale au 31 mars 2026



■ Habitation	70 %
■ Mixte	12 %
■ Commercial	16 %
■ En construction	2 %

Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 31 mars 2026, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Realstone RSF.

¹Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées par PricewaterhouseCoopers SA.
²Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 31 mars 2026.

Inventaire des immeubles

Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées par PricewaterhouseCoopers SA. Les données de l'intensité carbone (CO₂) [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Elles sont fournies par Signa-Terre SA au 31.12.2025 selon la méthodologie REIDA et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 421 28'961 m²	État locatif EL CHF 8'839'288	Ratio EL/VV 4.10 %
	Surfaces commerciales 6'534 m²	Revenus locatifs CHF 8'289'167	Ratio EL/PR 4.39 %
		Valeur vénale VV CHF 215'780'000	Vacant de l'exercice 5.96 %
		Prix de revient PR CHF 201'431'567	Vacant mars 2026 9.19 %

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 39, 41, 43, 45		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'179'160	Ratio EL/VV 3.92 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) 71 4'992 m²	Revenus locatifs CHF 1'154'492	Ratio EL/PR 4.72 %	Photovoltaïque 64.68 kWc
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 30'103'000	Vacant de l'exercice 3.06 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 20.07 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 25'007'906	Vacant mars 2026 0.31 %	Intensité énergétique 115.78 kWh/m²/an

BADEN		Bruggerstrasse 44		
	Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 748'830	Ratio EL/VV 4.47 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) 40 1'078 m²	Revenus locatifs CHF 728'660	Ratio EL/PR 6.04 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 22.82 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 671 m²	Valeur vénale VV CHF 16'742'000	Vacant de l'exercice 3.24 %	Intensité énergétique 145.89 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 12'388'098	Vacant mars 2026 3.63 %	

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A		
	Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 150'478	Ratio EL/VV 5.19 %	Chauffage Mazout
	Logements (nb surface) 2 150 m²	Revenus locatifs CHF 76'985	Ratio EL/PR 3.55 %	
	Surfaces commerciales 913 m²	Valeur vénale VV CHF 2'902'000	Vacant de l'exercice 49.08 %	
		Prix de revient PR CHF 4'242'964	Vacant mars 2026 49.31 %	

LENZBURG

Marktmattenstrasse 1, 4, 7, 8, 10, 12, 18



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 2'028'729	Ratio EL/VV 4.00 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 122 7'264 m²	Revenus locatifs CHF 1'997'655	Ratio EL/PR 4.70 %	Photovoltaïque 183.34 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 50'710'000	Vacant de l'exercice 1.74 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 15.23 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 43'126'124	Vacant mars 2026 0.64 %	Intensité énergétique 114.81 kWh/m²/an

OBERKULM

Rotkornstrasse 9, 11A, 11B



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 803'148	Ratio EL/VV 4.37 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 38 2'650 m²	Revenus locatifs CHF 528'131	Ratio EL/PR 4.94 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.34 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 18'389'000	Vacant de l'exercice 30.17 %	Intensité énergétique 52.05 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 16'246'326	Vacant mars 2026 71.31 %	

RHEINFELDEN

Bahnhofstrasse 21



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 304'717	Ratio EL/VV 1.83 %	Chauffage -
Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF 304'717	Ratio EL/PR 1.44 %	
Surfaces commerciales 1'777 m²	Valeur vénale VV CHF 16'660'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 21'227'981	Vacant mars 2026 0.00 %	

SPREITENBACH

Willestrasse 5, 7



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 810'695	Ratio EL/VV 3.41 %	Chauffage Pellet
Logements (nb surface) 32 2'960 m²	Revenus locatifs CHF 809'574	Ratio EL/PR 3.73 %	
Surfaces commerciales 306 m²	Valeur vénale VV CHF 23'772'000	Vacant de l'exercice 0.03 %	
	Prix de revient PR CHF 21'749'920	Vacant mars 2026 0.00 %	

UNTERSIGGENTHAL

Hardackerstrasse 2



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 334'056	Ratio EL/VV 4.02 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 14 1'181 m²	Revenus locatifs CHF 314'851	Ratio EL/PR 4.11 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 5.69 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 8'315'000	Vacant de l'exercice 6.01 %	Intensité énergétique 73.42 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 8'137'298	Vacant mars 2026 3.56 %	

WILDEGG Bruggerstrasse 7



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 414'566	Ratio EL/VV 4.24 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 18 1'578 m²	Revenus locatifs CHF 386'336	Ratio EL/PR 4.03 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 5.43 kg/m²/an
Surfaces commerciales 267 m²	Valeur vénale VV CHF 9'780'000	Vacant de l'exercice 8.36 %	Intensité énergétique 65.90 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'274'330	Vacant mars 2026 13.42 %	

WILDEGG Bruggerstrasse 11A, 11B, 11C, 11D




Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 1'382'414	Ratio EL/VV 4.88 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 38 4'123 m²	Revenus locatifs CHF 1'360'465	Ratio EL/PR 5.36 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 4.57 kg/m²/an
Surfaces commerciales 2'567 m²	Valeur vénale VV CHF 28'307'000	Vacant de l'exercice 1.27 %	Intensité énergétique 54.75 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 25'804'522	Vacant mars 2026 1.30 %	


WILDEGG Lenzburgerstrasse 1, 3, 5





Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 682'495	Ratio EL/VV 6.76 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 46 2'985 m²	Revenus locatifs CHF 627'301	Ratio EL/PR 5.16 %	
Surfaces commerciales 33 m²	Valeur vénale VV CHF 10'100'000	Vacant de l'exercice 7.89 %	
	Prix de revient PR CHF 13'226'098	Vacant mars 2026 5.28 %	

BÂLE-CAMPAGNE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	178 12'273 m²	CHF 3'644'870	5.13 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	2'999 m²	CHF 3'419'162	5.35 %
	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	CHF 70'985'000	5.49 %	
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
	CHF 68'104'108	5.76 %	


MUTTENZ		Eptingerstrasse 22		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	
	Habitation	CHF 272'928	4.54 %	
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Chauffage
	13 1'053 m²	CHF 204'263	4.95 %	Mazout
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	- m²	CHF 6'012'000	14.99 %	
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026		
	CHF 5'513'782	19.27 %		


MÜNCHENSTEIN		Therwilerstrasse 10, 12		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	
	Habitation	CHF 432'250	3.74 %	
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Chauffage
	20 1'525 m²	CHF 419'720	4.55 %	Gaz
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité carbone (CO ₂ e)
	- m²	CHF 11'553'000	3.68 %	13.70 kg/m²/an
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026	Intensité énergétique	
	CHF 9'490'066	1.17 %	80.83 kWh/m²/an	


PRATTELN		Wyhlenstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	
	Habitation	CHF 1'786'742	5.43 %	
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Chauffage
	124 7'968 m²	CHF 1'745'829	5.78 %	à distance
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Photovoltaïque
	- m²	CHF 32'930'000	2.38 %	88.00 kWc
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026	Intensité carbone (CO ₂ e)	
	CHF 30'919'753	2.49 %	10.16 kg/m²/an	
			Intensité énergétique	
			119.61 kWh/m²/an	


REINACH		Niederbergstrasse 1		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	
	Mixte	CHF 1'152'950	5.63 %	
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Chauffage
	21 1'727 m²	CHF 1'049'350	5.20 %	Mazout
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	2'999 m²	CHF 20'490'000	8.84 %	
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026		
	CHF 22'180'507	9.35 %		

BÂLE-VILLE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 54 4'247 m²	État locatif EL CHF 1'218'858	Ratio EL/VV 3.67 %
	Surfaces commerciales 736 m²	Revenus locatifs CHF 921'802	Ratio EL/PR 3.77 %
		Valeur vénale VV CHF 33'197'000	Vacant de l'exercice 10.24 %
		Prix de revient PR CHF 32'316'970	Vacant mars 2026 16.53 %

BÂLE		Hochstrasse 66		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 192'306	Ratio EL/VV 3.84 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 10 541 m²	Revenus locatifs CHF 189'318	Ratio EL/PR 4.58 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 6.18 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 62 m²	Valeur vénale VV CHF 5'013'000	Vacant de l'exercice 2.37 %	Intensité énergétique 69.69 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 4'195'567	Vacant mars 2026 14.35 %	

BÂLE		Klingental 1		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 404'076	Ratio EL/VV 3.61 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 20 1'479 m²	Revenus locatifs CHF 180'322	Ratio EL/PR 3.78 %	
	Surfaces commerciales 267 m²	Valeur vénale VV CHF 11'198'000	Vacant de l'exercice 11.60 %	
		Prix de revient PR CHF 10'693'070	Vacant mars 2026 8.50 %	

BÂLE		Luzernerring 91, 93		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 298'320	Ratio EL/VV 3.03 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 8 1'198 m²	Revenus locatifs CHF 293'748	Ratio EL/PR 3.12 %	
	Surfaces commerciales 152 m²	Valeur vénale VV CHF 9'831'000	Vacant de l'exercice 1.49 %	
		Prix de revient PR CHF 9'571'374	Vacant mars 2026 0.00 %	

BÂLE		Maulbeerstrasse 33		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 124'728	Ratio EL/VV 3.53 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 7 405 m²	Revenus locatifs CHF 101'283	Ratio EL/PR 2.97 %	
	Surfaces commerciales 110 m²	Valeur vénale VV CHF 3'536'000	Vacant de l'exercice 22.18 %	
		Prix de revient PR CHF 4'200'464	Vacant mars 2026 59.75 %	



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb | surface)
9 | 624 m²

Surfaces commerciales
145 m²

État locatif EL
CHF 199'428

Revenus locatifs
CHF 157'131

Valeur vénale VV
CHF 3'619'000

Prix de revient PR
CHF 3'656'495

Ratio EL/VV
5.51 %

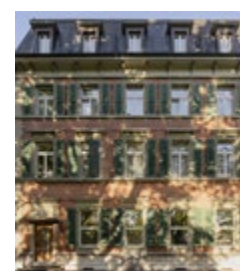
Ratio EL/PR
5.45 %


Vacant de l'exercice
21.78 %


Vacant mars 2026
32.65 %

Chauffage
à distance


BERNE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	229 12'528 m ²	CHF 4'523'742	4.13 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	2'473 m ²	CHF 3'559'907	4.55 %
	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	CHF 109'453'000	2.62 %	
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
	CHF 99'529'414	1.48 %	


BERN		Kasernenstrasse 29-29a		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 890'574	4.90 %	Pellet
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	55 1'144 m ²	CHF 401'284	5.15 %	
Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice		
316 m ²	CHF 18'166'000	13.87 %		
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026		
	CHF 17'294'914	4.95 %		


LAUPEN		Eigerweg 2, 4, 7		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 530'256	4.46 %	Gaz
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	42 2'513 m ²	CHF 87'286	4.37 %	
Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice		
- m ²	CHF 11'877'000	1.08 %		
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026		
	CHF 12'134'661	0.00 %		


OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A, 121B, 121C, 121 D, 121E / Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 3'102'912	3.91 %	Pellet
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	132 8'871 m ²	CHF 3'071'337	4.43 %	0.36 kg/m ² /an
Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique	
2'157 m ²	CHF 79'410'000	0.98 %	76.97 kWh/m ² /an	
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026		
	CHF 70'099'839	0.74 %		

FRIBOURG		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 559 25'279 m²	État locatif EL CHF 10'965'152	Ratio EL/VV 4.87 %
	Surfaces commerciales 14'237 m²	Revenus locatifs CHF 10'773'059	Ratio EL/PR 5.22 %
		Valeur vénale VV CHF 225'287'000	Vacant de l'exercice 0.98 %
		Prix de revient PR CHF 209'903'766	Vacant mars 2026 1.00 %

FRIBOURG		Route des Arsenaux 6, 8, 10		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 4'219'301	Ratio EL/VV 4.44 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 234 11'376 m²	Revenus locatifs CHF 4'153'188	Ratio EL/PR 5.27 %	Photovoltaïque 67.50 kWh
	Surfaces commerciales 2'096 m²	Valeur vénale VV CHF 95'120'000	Vacant de l'exercice 0.96 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 5.93 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 79'989'245	Vacant mars 2026 1.53 %	Intensité énergétique 79.44 kWh/m²/an

FRIBOURG		Route des Arsenaux 15		
	Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 1'140'382	Ratio EL/VV 5.75 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) 37 2'649 m²	Revenus locatifs CHF 1'132'354	Ratio EL/PR 5.34 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 4.71 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 2'894 m²	Valeur vénale VV CHF 19'830'000	Vacant de l'exercice 0.48 %	Intensité énergétique 33.72 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 21'361'593	Vacant mars 2026 0.29 %	

FRIBOURG		Avenue Jean-Marie-Musy 3		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 483'384	Ratio EL/VV 3.97 %	Chauffage Mazout
	Logements (nb surface) 32 2'419 m²	Revenus locatifs CHF 472'602	Ratio EL/PR 2.84 %	
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 12'190'000	Vacant de l'exercice 1.94 %	
		Prix de revient PR CHF 17'032'333	Vacant mars 2026 5.42 %	

FRIBOURG		Chemin des Rosiers 1		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 380'371	Ratio EL/VV 4.46 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) 18 1'530 m²	Revenus locatifs CHF 377'436	Ratio EL/PR 4.38 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 24.22 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 145 m²	Valeur vénale VV CHF 8'537'000	Vacant de l'exercice 0.38 %	Intensité énergétique 135.47 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 8'689'180	Vacant mars 2026 0.16 %	

FRIBOURG Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'959'717	Ratio EL/VV 4.16 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 154 5'689 m²	Revenus locatifs CHF 1'938'929	Ratio EL/PR 5.14 %	Photovoltaïque 87.75 kWc
Surfaces commerciales 457 m²	Valeur vénale VV CHF 47'150'000	Vacant de l'exercice 0.15 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 6.64 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 38'109'928	Vacant mars 2026 0.49 %	Intensité énergétique 83.65 kWh/m²/an

GIVISIEZ Route du Mont Carmel 1, 3, 5



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 1'795'981	Ratio EL/VV 7.10 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF 1'740'962	Ratio EL/PR 7.12 %	Photovoltaïque 151.20 kWc
Surfaces commerciales 8'645 m²	Valeur vénale VV CHF 25'310'000	Vacant de l'exercice 2.63 %	
	Prix de revient PR CHF 25'216'870	Vacant mars 2026 0.27 %	


GIVISIEZ Route du Tir-Féféral 7





Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 986'016	Ratio EL/VV 5.75 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 84 1'616 m²	Revenus locatifs CHF 957'588	Ratio EL/PR 5.06 %	Photovoltaïque 32.25 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 17'150'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 14.37 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 19'504'617	Vacant mars 2026 0.00 %	Intensité énergétique 204.47 kWh/m²/an


● Immeuble détenu par la société Axxess Real Estate SA

GENÈVE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 32 3'135 m²	État locatif EL CHF 11'117'365	Ratio EL/VV 5.68 %
	Surfaces commerciales 20'311 m²	Revenus locatifs CHF 8'954'379	Ratio EL/PR 4.91 %
		Valeur vénale VV CHF 195'666'000	Vacant de l'exercice 13.25 %
		Prix de revient PR CHF 226'267'317	Vacant mars 2026 9.51 %

GENÈVE		Avenue Eugène-Pittard 34		
	Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 1'439'112	Ratio EL/VV 5.50 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF 1'439'296	Ratio EL/PR 4.20 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 16.72 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 2'029 m²	Valeur vénale VV CHF 26'145'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 129.25 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 34'268'103	Vacant mars 2026 0.00 %	

GENÈVE		Chemin de Mon-Soleil 1A		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 296'040	Ratio EL/VV 3.43 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) 12 1'086 m²	Revenus locatifs CHF 291'600	Ratio EL/PR 4.71 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 20.39 kg/m²/an
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 8'638'000	Vacant de l'exercice 1.50 %	Intensité énergétique 118.71 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 6'284'863	Vacant mars 2026 1.50 %	

GENÈVE		Rue Michel-Chauvet 9		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 578'712	Ratio EL/VV 3.24 %	Chauffage Mazout
	Logements (nb surface) 20 2'049 m²	Revenus locatifs CHF 141'942	Ratio EL/PR 3.07 %	
	Surfaces commerciales 133 m²	Valeur vénale VV CHF 17'883'000	Vacant de l'exercice 1.89 %	
		Prix de revient PR CHF 18'827'102	Vacant mars 2026 1.89 %	

LE GRAND-SACONNEX		Chemin du Pavillon 2		
	Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 8'803'501	Ratio EL/VV 6.16 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF 7'081'541	Ratio EL/PR 5.28 %	Photovoltaïque 407.02 kWc
	Surfaces commerciales 18'149 m²	Valeur vénale VV CHF 143'000'000	Vacant de l'exercice 16.10 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 21.52 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 166'887'249	Vacant mars 2026 11.83 %	Intensité énergétique 212.22 kWh/m²/an


❶ Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

LUCERNE **Chiffres totaux du canton**




Logements (nb surface) 69 4'877 m²	État locatif EL CHF 1'607'807	Ratio EL/VV 4.91 %
Surfaces commerciales 3'515 m²	Revenus locatifs CHF 1'320'872	Ratio EL/PR 4.05 %
	Valeur vénale VV CHF 32'764'000	Vacant de l'exercice 19.18 %
	Prix de revient PR CHF 39'686'388	Vacant mars 2026 19.79 %

EBIKON **Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A, 3B, 5A, 5B**




Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 1'100'344	Ratio EL/VV 5.45 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 28 2'704 m²	Revenus locatifs CHF 932'796	Ratio EL/PR 4.68 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 7.70 kg/m²/an
Surfaces commerciales 3'161 m²	Valeur vénale VV CHF 20'200'000	Vacant de l'exercice 18.90 %	Intensité énergétique 89.64 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 23'512'518	Vacant mars 2026 19.58 %	

EMMENBRÜCKE **Gerliswilstrasse 78**




Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 42'000	Ratio EL/VV 3.07 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 4 413 m²	Revenus locatifs CHF 41'250	Ratio EL/PR 1.10 %	
Surfaces commerciales 354 m²	Valeur vénale VV CHF 1'370'000	Vacant de l'exercice 1.79 %	
	Prix de revient PR CHF 3'816'301	Vacant mars 2026 21.43 %	


LUCERNE **Blattenmoosstrasse 2, 4**





Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 465'463	Ratio EL/VV 4.16 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 37 1'760 m²	Revenus locatifs CHF 346'826	Ratio EL/PR 3.77 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.48 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 11'194'000	Vacant de l'exercice 21.43 %	Intensité énergétique 98.27 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 12'357'569	Vacant mars 2026 20.13 %	

NEUCHÂTEL		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	613 44'220 m²	CHF 9'482'629	5.09 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	8'468 m²	CHF 8'235'271	4.86 %
	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	CHF 186'353'000	7.72 %	
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
	CHF 194'976'767	13.28 %	


LA CHAUX-DE-FONDS		Rue Cernil-Antoine 9, 11	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 886'400	5.85 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	88 7'008 m²	CHF 835'474	5.44 %
Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité carbone (CO ₂ e)
- m²	CHF 15'160'000	4.43 %	28.46 kg/m²/an
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026	Intensité énergétique
	CHF 16'307'654	2.83 %	159.29 kWh/m²/an


LA CHAUX-DE-FONDS		Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 3'690'384	5.79 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	294 23'112 m²	CHF 3'309'881	5.23 %
Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité carbone (CO ₂ e)
3'533 m²	CHF 63'790'000	9.80 %	9.16 kg/m²/an
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026	Intensité énergétique
	CHF 70'593'848	11.02 %	106.66 kWh/m²/an

NEUCHÂTEL		Route de l'Ecluse 30, 34, 36, 38	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Mixte	CHF 4'513'697	4.61 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	203 12'040 m²	CHF 3'861'131	4.56 %
Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Chauffage
4'935 m²	CHF 97'983'000	6.99 %	Gaz
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
	CHF 99'036'187	18.32 %	


NEUCHÂTEL		Rue de l'Orée 52, 54	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 392'148	4.16 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	28 2'060 m²	CHF 228'785	4.34 %
Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Chauffage
- m²	CHF 9'420'000	0.00 %	Mazout
	Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
	CHF 9'039'078	0.00 %	

● Immeuble en droit de superficie


SAINT-GALL		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) - - m ²	État locatif EL CHF 0	Ratio EL/VV 0.00 %
	Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs CHF 0	Ratio EL/PR 0.00 %
		Valeur vénale VV CHF 32'790'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 41'213'309	Vacant mars 2026 0.00 %

RORSCHACH		Rorschach	
	Type d'immeuble En construction	État locatif EL CHF -	Ratio EL/VV - %
	Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF -	Ratio EL/PR - %
	Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 32'790'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 41'213'309	Vacant mars 2026 0.00 %
			Chauffage -


SCHAFFHOUSE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 25 2'400 m²	État locatif EL CHF 417'012	Ratio EL/VV 4.56 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 391'162	Ratio EL/PR 4.44 %
		Valeur vénale VV CHF 9'154'000	Vacant de l'exercice 1.20 %
		Prix de revient PR CHF 9'396'961	Vacant mars 2026 0.00 %


NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 417'012	Ratio EL/VV 4.56 %
	Logements (nb surface) 25 2'400 m²	Revenus locatifs CHF 391'162	Ratio EL/PR 4.44 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 9'154'000	Vacant de l'exercice 1.20 %
		Prix de revient PR CHF 9'396'961	Vacant mars 2026 0.00 %
		Chauffage Gaz	Intensité carbone (CO ₂ e) 21.07 kg/m²/an
			Intensité énergétique 120.68 kWh/m²/an


SCHWYTZ		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 20 1'010 m²	État locatif EL CHF 447'293	Ratio EL/VV 3.95 %
	Surfaces commerciales 206 m²	Revenus locatifs CHF 441'871	Ratio EL/PR 4.57 %
		Valeur vénale VV CHF 11'329'000	Vacant de l'exercice 2.06 %
		Prix de revient PR CHF 9'778'853	Vacant mars 2026 1.70 %

SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25A	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 447'293	Ratio EL/VV 3.95 %
	Logements (nb surface) 20 1'010 m²	Revenus locatifs CHF 441'871	Ratio EL/PR 4.57 %
	Surfaces commerciales 206 m²	Valeur vénale VV CHF 11'329'000	Vacant de l'exercice 2.06 %
		Prix de revient PR CHF 9'778'853	Vacant mars 2026 1.70 %
			Chauffage Mazout


VALAIS		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 142 10'303 m²	État locatif EL CHF 2'049'912	Ratio EL/VV 4.11 %
	Surfaces commerciales 100 m²	Revenus locatifs CHF 833'166	Ratio EL/PR 4.28 %
		Valeur vénale VV CHF 49'844'000	Vacant de l'exercice 2.36 %
		Prix de revient PR CHF 47'942'738	Vacant mars 2026 0.63 %


MONTHEY		Chemin des Semilles 12A	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 220'920	Ratio EL/VV 4.01 %
	Logements (nb surface) 20 1'284 m²	Revenus locatifs CHF 36'720	Ratio EL/PR 4.18 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'511'000	Vacant de l'exercice 0.27 %
		Prix de revient PR CHF 5'286'979	Vacant mars 2026 0.27 %
			Chauffage à distance


MONTHEY		Rte du Tonkin 16A-B-C-D-E/ Rue Monthéolo 24/ Ch. d'Arche 29, 31	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'216'368	Ratio EL/VV 3.99 %
	Logements (nb surface) 80 6'686 m²	Revenus locatifs CHF 201'888	Ratio EL/PR 4.16 %
	Surfaces commerciales 100 m²	Valeur vénale VV CHF 30'453'000	Vacant de l'exercice 0.41 %
		Prix de revient PR CHF 29'247'489	Vacant mars 2026 0.41 %
			Chauffage à distance


SION		Route de Chippis 68E, 70A, 70C	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 612'624	Ratio EL/VV 4.41 %
	Logements (nb surface) 42 2'333 m²	Revenus locatifs CHF 594'558	Ratio EL/PR 4.57 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 13'880'000	Vacant de l'exercice 3.12 %
		Prix de revient PR CHF 13'408'270	Vacant mars 2026 1.18 %
			Chauffage Pompe à chaleur
			Photovoltaïque 75.00 kWc


VAUD		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 1'534 81'562 m²	État locatif EL CHF 30'983'662	Ratio EL/VV 3.82 %
	Surfaces commerciales 16'616 m²	Revenus locatifs CHF 30'063'811	Ratio EL/PR 5.17 %
		Valeur vénale VV CHF 811'610'000	Vacant de l'exercice 1.65 %
		Prix de revient PR CHF 598'815'564	Vacant mars 2026 0.38 %


CHESEAUX-SUR-LAUSANNE		Chemin de Mon-Repos 3, 5	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 576'444	Ratio EL/VV 3.56 %
	Logements (nb surface) 28 1'695 m²	Revenus locatifs CHF 567'822	Ratio EL/PR 3.82 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 16'200'000	Vacant de l'exercice 1.27 %
		Prix de revient PR CHF 15'106'500	Vacant mars 2026 0.70 %
		Chauffage Pompe à chaleur	
		Photovoltaïque 42.50 kWc	
		Intensité carbone (CO ₂ e) 1.23 kg/m²/an	
		Intensité énergétique 138.13 kWh/m²/an	


CRISSIER		Rue du Jura 4	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 795'720	Ratio EL/VV 4.45 %
	Logements (nb surface) 55 2'637 m²	Revenus locatifs CHF 782'036	Ratio EL/PR 6.21 %
	Surfaces commerciales 123 m²	Valeur vénale VV CHF 17'871'000	Vacant de l'exercice 0.80 %
		Prix de revient PR CHF 12'811'928	Vacant mars 2026 1.16 %
		Chauffage Gaz	
		Intensité carbone (CO ₂ e) 27.99 kg/m²/an	
		Intensité énergétique 158.79 kWh/m²/an	


CRISSIER		Rue du Jura 7	
	Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 66'876	Ratio EL/VV 4.71 %
	Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF 66'876	Ratio EL/PR 4.36 %
	Surfaces commerciales 465 m²	Valeur vénale VV CHF 1'421'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 1'532'395	Vacant mars 2026 0.00 %
		Chauffage Mazout	
		Intensité carbone (CO ₂ e) 53.76 kg/m²/an	
		Intensité énergétique 214.05 kWh/m²/an	


GLAND		Rue de la Paix 1	
	Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 1'102'710	Ratio EL/VV 4.87 %
	Logements (nb surface) 15 1'015 m²	Revenus locatifs CHF 881'422	Ratio EL/PR 4.45 %
	Surfaces commerciales 2'157 m²	Valeur vénale VV CHF 22'637'000	Vacant de l'exercice 2.22 %
		Prix de revient PR CHF 24'799'728	Vacant mars 2026 0.62 %
		Chauffage à distance	
		Photovoltaïque 37.35 kWc	

GLAND		Rue de la Paix 3		
	Type d'immeuble En construction	État locatif EL CHF -	Ratio EL/VV - %	Chauffage -
	Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF -	Ratio EL/PR - %	
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 22'200'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
		Prix de revient PR CHF 21'021'065	Vacant mars 2026 0.00 %	

GLAND		Rue de la Paix 5		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'023'060	Ratio EL/VV 3.82 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 33 2'439 m²	Revenus locatifs CHF 971'963	Ratio EL/PR 6.61 %	Photovoltaïque 30.00 kWc
	Surfaces commerciales 200 m²	Valeur vénale VV CHF 26'790'000	Vacant de l'exercice 3.08 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 4.77 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 15'487'518	Vacant mars 2026 0.84 %	Intensité énergétique 55.55 kWh/m²/an

GLAND		Rue de Savoie 4		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 249'744	Ratio EL/VV 3.33 %	Chauffage Pompe à chaleur
	Logements (nb surface) 9 672 m²	Revenus locatifs CHF 249'504	Ratio EL/PR 3.53 %	Photovoltaïque 9.60 kWc
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 7'495'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
		Prix de revient PR CHF 7'080'843	Vacant mars 2026 0.00 %	

LAUSANNE		Route de Berne 2		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'079'496	Ratio EL/VV 5.31 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) 54 1'188 m²	Revenus locatifs CHF 1'020'728	Ratio EL/PR 7.13 %	Photovoltaïque 41.36 kWc
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 20'314'000	Vacant de l'exercice 0.75 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 19.65 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 15'139'923	Vacant mars 2026 0.00 %	Intensité énergétique 138.47 kWh/m²/an

LAUSANNE		Rue du Bugnon 6, 8, 10		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 947'868	Ratio EL/VV 3.80 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 52 2'827 m²	Revenus locatifs CHF 941'488	Ratio EL/PR 7.58 %	Photovoltaïque 27.88 kWc
	Surfaces commerciales 531 m²	Valeur vénale VV CHF 24'944'000	Vacant de l'exercice 0.41 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.69 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 12'504'778	Vacant mars 2026 0.32 %	Intensité énergétique 99.35 kWh/m²/an

LAUSANNE Avenue de Chailly 2



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 373'488	Ratio EL/VV 3.55 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 13 1'020 m²	Revenus locatifs CHF 370'610	Ratio EL/PR 3.97 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.95 kg/m²/an
Surfaces commerciales 443 m²	Valeur vénale VV CHF 10'508'000	Vacant de l'exercice 0.45 %	Intensité énergétique 101.14 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 9'410'146	Vacant mars 2026 0.00 %	

LAUSANNE Avenue d'Echallens 100, 102 / Chemin des Avelines 1



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 1'546'440	Ratio EL/VV 3.79 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 95 4'172 m²	Revenus locatifs CHF 1'536'771	Ratio EL/PR 5.61 %	Photovoltaïque 39.36 kWc
Surfaces commerciales 2'200 m²	Valeur vénale VV CHF 40'847'000	Vacant de l'exercice 0.10 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 23.27 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 27'556'515	Vacant mars 2026 0.28 %	Intensité énergétique 131.32 kWh/m²/an

LAUSANNE Rue de Genève 95



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 307'152	Ratio EL/VV 6.01 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF 290'688	Ratio EL/PR 5.10 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 9.65 kg/m²/an
Surfaces commerciales 1'720 m²	Valeur vénale VV CHF 5'112'000	Vacant de l'exercice 5.36 %	Intensité énergétique 44.00 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 6'027'841	Vacant mars 2026 5.36 %	

LAUSANNE Rue de l'Industrie 9, 11



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 656'784	Ratio EL/VV 4.40 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 37 2'065 m²	Revenus locatifs CHF 641'187	Ratio EL/PR 7.08 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 7.21 kg/m²/an
Surfaces commerciales 377 m²	Valeur vénale VV CHF 14'926'000	Vacant de l'exercice 0.81 %	Intensité énergétique 82.43 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 9'275'169	Vacant mars 2026 1.45 %	

LAUSANNE Route du Pavement 75, 75A



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 350'488	Ratio EL/VV 4.39 %	Chauffage Gaz + pompe à chaleur
Logements (nb surface) 15 847 m²	Revenus locatifs CHF 347'828	Ratio EL/PR 5.77 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 29.06 kg/m²/an
Surfaces commerciales 180 m²	Valeur vénale VV CHF 7'982'000	Vacant de l'exercice 0.76 %	Intensité énergétique 164.31 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 6'077'933	Vacant mars 2026 0.00 %	

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 2**



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 526'151	Ratio EL/VV 3.89 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 32 1'123 m²	Revenus locatifs CHF 518'627	Ratio EL/PR 5.26 %	Photovoltaïque 27.77 kWc
Surfaces commerciales 173 m²	Valeur vénale VV CHF 13'510'000	Vacant de l'exercice 1.48 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 30.07 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'007'504	Vacant mars 2026 0.46 %	Intensité énergétique 171.66 kWh/m²/an

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 3**



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 604'884	Ratio EL/VV 4.09 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 37 1'581 m²	Revenus locatifs CHF 592'261	Ratio EL/PR 5.35 %	Photovoltaïque 27.77 kWc
Surfaces commerciales 115 m²	Valeur vénale VV CHF 14'790'000	Vacant de l'exercice 1.81 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 18.02 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 11'303'421	Vacant mars 2026 0.00 %	Intensité énergétique 103.45 kWh/m²/an

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 4**



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 638'760	Ratio EL/VV 3.92 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 44 1'590 m²	Revenus locatifs CHF 635'178	Ratio EL/PR 5.10 %	Photovoltaïque 27.77 kWc
Surfaces commerciales 270 m²	Valeur vénale VV CHF 16'290'000	Vacant de l'exercice 0.32 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 32.15 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 12'536'733	Vacant mars 2026 0.94 %	Intensité énergétique 185.62 kWh/m²/an

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 5**



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 614'304	Ratio EL/VV 3.82 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 42 1'484 m²	Revenus locatifs CHF 604'784	Ratio EL/PR 5.39 %	Photovoltaïque 27.77 kWc
Surfaces commerciales 110 m²	Valeur vénale VV CHF 16'090'000	Vacant de l'exercice 1.45 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 32.15 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 11'401'419	Vacant mars 2026 1.31 %	Intensité énergétique 185.76 kWh/m²/an

LAUSANNE **Avenue de Sévelin 13A, 13B, 13C, 17D, 17E, 17F**



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 9'357'574	Ratio EL/VV 3.60 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 375 27'813 m²	Revenus locatifs CHF 9'077'061	Ratio EL/PR 6.13 %	Photovoltaïque 62.84 kWc
Surfaces commerciales 637 m²	Valeur vénale VV CHF 259'871'000	Vacant de l'exercice 2.86 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 4.97 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 152'674'377	Vacant mars 2026 0.00 %	Intensité énergétique 64.24 kWh/m²/an

LAUSANNE Avenue de Sévelin 15



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 1'481'364	Ratio EL/VV 4.37 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 61 3'241 m²	Revenus locatifs CHF 1'416'995	Ratio EL/PR 5.46 %	Photovoltaïque 165.75 kWc
Surfaces commerciales 1'371 m²	Valeur vénale VV CHF 33'860'000	Vacant de l'exercice 1.59 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 5.66 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 27'146'735	Vacant mars 2026 0.00 %	Intensité énergétique 70.66 kWh/m²/an

LAUSANNE Avenue du Théâtre 7



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 1'495'652	Ratio EL/VV 4.35 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF 1'488'872	Ratio EL/PR 4.26 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 22.81 kg/m²/an
Surfaces commerciales 5'151 m²	Valeur vénale VV CHF 34'376'000	Vacant de l'exercice 0.34 %	Intensité énergétique 142.29 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 35'100'175	Vacant mars 2026 0.38 %	

NYON Chemin de la Redoute 1, 3



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 425'880	Ratio EL/VV 4.26 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 25 1'535 m²	Revenus locatifs CHF 423'342	Ratio EL/PR 4.84 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 37.37 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 9'996'000	Vacant de l'exercice 0.02 %	Intensité énergétique 154.40 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 8'804'265	Vacant mars 2026 0.00 %	

PUIDOUX Chemin de Publoz 13, 15



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'432'434	Ratio EL/VV 4.43 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 91 5'794 m²	Revenus locatifs CHF 1'417'635	Ratio EL/PR 5.83 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.41 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 32'358'000	Vacant de l'exercice 0.59 %	Intensité énergétique 96.14 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 24'572'275	Vacant mars 2026 0.00 %	

PUIDOUX Route de Sous-la-Ville 8



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 785'040	Ratio EL/VV 4.37 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 64 3'192 m²	Revenus locatifs CHF 772'906	Ratio EL/PR 4.04 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 10.62 kg/m²/an
Surfaces commerciales 6 m²	Valeur vénale VV CHF 17'960'000	Vacant de l'exercice 0.30 %	Intensité énergétique 120.52 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 19'413'248	Vacant mars 2026 0.00 %	

REGENS Rue de Crissier 9B



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 337'992	Ratio EL/VV 3.55 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 32 941 m²	Revenus locatifs CHF 323'383	Ratio EL/PR 3.25 %	Photovoltaïque 39.60 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 9'524'000	Vacant de l'exercice 3.91 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 52.58 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'415'014	Vacant mars 2026 1.02 %	Intensité énergétique 219.32 kWh/m²/an

ST-SULPICE Route Cantonale 97A, 97B, 99A, 99B



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'656'495	Ratio EL/VV 3.28 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 186 3'763 m²	Revenus locatifs CHF 1'650'890	Ratio EL/PR 4.32 %	Photovoltaïque 87.75 kWc
Surfaces commerciales 387 m²	Valeur vénale VV CHF 50'559'000	Vacant de l'exercice 0.37 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 19.16 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 38'359'334	Vacant mars 2026 0.42 %	Intensité énergétique 125.77 kWh/m²/an

VEVEY Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 714'718	Ratio EL/VV 4.05 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 46 2'766 m²	Revenus locatifs CHF 684'025	Ratio EL/PR 3.64 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 11.88 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 17'640'000	Vacant de l'exercice 2.12 %	Intensité énergétique 132.95 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 19'632'450	Vacant mars 2026 1.15 %	

VEVEY Rue des Marronniers 8, 10




Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 463'596	Ratio EL/VV 4.08 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 30 1'782 m²	Revenus locatifs CHF 461'308	Ratio EL/PR 6.40 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 10.91 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 11'351'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 121.66 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'246'443	Vacant mars 2026 0.00 %	


YVERDON-LES-BAINS Rue Saint-Roch 36, 38, 40, 42





Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'372'548	Ratio EL/VV 4.01 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 63 4'380 m²	Revenus locatifs CHF 1'327'621	Ratio EL/PR 5.20 %	
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 34'188'000	Vacant de l'exercice 2.29 %	
	Prix de revient PR CHF 26'369'889	Vacant mars 2026 1.12 %	


ZURICH		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 593 45'029 m²	État locatif EL CHF 29'083'839	Ratio EL/VV 3.84 %
	Surfaces commerciales 63'493 m²	Revenus locatifs CHF 25'962'436	Ratio EL/PR 4.32 %
		Valeur vénale VV CHF 757'555'000	Vacant de l'exercice 7.50 %
		Prix de revient PR CHF 673'887'486	Vacant mars 2026 6.76 %


DÄLLIKON		Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 413'448	Ratio EL/VV 4.48 %
	Logements (nb surface) 24 1'950 m²	Revenus locatifs CHF 399'469	Ratio EL/PR 5.21 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 9'234'000	Vacant de l'exercice 0.17 %
		Prix de revient PR CHF 7'930'886	Vacant mars 2026 0.00 %
		Chauffage Mazout	Intensité carbone (CO ₂ e) 47.90 kg/m²/an
			Intensité énergétique 197.88 kWh/m²/an


HORGEN		Fabrikgasse 2, 4 / Dammstrasse 26, 28	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 3'024'876	Ratio EL/VV 3.30 %
	Logements (nb surface) 96 7'709 m²	Revenus locatifs CHF 2'770'903	Ratio EL/PR 4.05 %
	Surfaces commerciales 2'369 m²	Valeur vénale VV CHF 91'640'000	Vacant de l'exercice 1.47 %
		Prix de revient PR CHF 74'742'232	Vacant mars 2026 0.00 %
		Chauffage à distance	Photovoltaïque 143.98 kWc


HORGEN		Fabrikgasse 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 / Dammstrasse 18, 20, 22, 24	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 5'248'775	Ratio EL/VV 3.25 %
	Logements (nb surface) 137 11'045 m²	Revenus locatifs CHF 4'662'566	Ratio EL/PR 4.12 %
	Surfaces commerciales 3'182 m²	Valeur vénale VV CHF 161'420'000	Vacant de l'exercice 2.31 %
		Prix de revient PR CHF 127'324'387	Vacant mars 2026 2.37 %
		Chauffage à distance	Photovoltaïque 130.83 kWc


HORGEN		Neugasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 2'630'689	Ratio EL/VV 3.12 %
	Logements (nb surface) 77 6'447 m²	Revenus locatifs CHF 2'654'444	Ratio EL/PR 4.08 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 84'410'000	Vacant de l'exercice 0.67 %
		Prix de revient PR CHF 64'448'135	Vacant mars 2026 0.16 %
		Chauffage à distance	Photovoltaïque 120.00 kWc
			Intensité carbone (CO ₂ e) 5.64 kg/m²/an
			Intensité énergétique 73.36 kWh/m²/an

HORGEN		Neugasse 18		
	Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 7'450'301	Ratio EL/VV 5.51 %	Chauffage Pompe à chaleur
	Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 6'738'043	Ratio EL/PR 5.89 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.51 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 32'182 m²	Valeur vénale VV CHF 135'210'000	Vacant de l'exercice 9.65 %	Intensité énergétique 41.51 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 126'404'931	Vacant mars 2026 10.33 %	

HORGEN		Neugasse 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 3'660'131	Ratio EL/VV 3.08 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 134 8'279 m²	Revenus locatifs CHF 3'687'999	Ratio EL/PR 3.72 %	Photovoltaïque 67.26 kWc
	Surfaces commerciales 806 m²	Valeur vénale VV CHF 118'970'000	Vacant de l'exercice 1.33 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 5.72 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 98'402'685	Vacant mars 2026 0.81 %	Intensité énergétique 73.39 kWh/m²/an

HORGEN		Neugasse B3		
 <p>Projet en cours</p>	Type d'immeuble En construction	État locatif EL CHF -	Ratio EL/VV - %	Chauffage -
	Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF -	Ratio EL/PR - %	
	Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 2'043'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
		Prix de revient PR CHF 4'335'634	Vacant mars 2026 0.00 %	

MEILEN		Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153		
	Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 569'043	Ratio EL/VV 2.92 %	Chauffage Mazout
	Logements (nb surface) 3 399 m²	Revenus locatifs CHF 567'163	Ratio EL/PR 1.67 %	
	Surfaces commerciales 9'096 m²	Valeur vénale VV CHF 19'460'000	Vacant de l'exercice 0.33 %	
		Prix de revient PR CHF 33'987'428	Vacant mars 2026 0.00 %	

MEILEN		Alte Landstrasse 161		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 451'737	Ratio EL/VV 4.03 %	Chauffage Pompe à chaleur
	Logements (nb surface) 15 1'221 m²	Revenus locatifs CHF 432'565	Ratio EL/PR 4.28 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.43 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 295 m²	Valeur vénale VV CHF 11'210'000	Vacant de l'exercice 0.97 %	Intensité énergétique 58.67 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 10'547'075	Vacant mars 2026 0.00 %	

RICHTERSWIL Chrüzweg 4, 6 / Poststrasse 11A, 11B


Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 415'136	Ratio EL/VV 3.55 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 21 1'281 m²	Revenus locatifs CHF 413'251	Ratio EL/PR 3.80 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 29.59 kg/m²/an
Surfaces commerciales 456 m²	Valeur vénale VV CHF 11'680'000	Vacant de l'exercice 0.47 %	Intensité énergétique 125.63 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'919'933	Vacant mars 2026 0.29 %	

URDORF In der Luberzen 40, 42


Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 1'440'698	Ratio EL/VV 7.31 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF 930'316	Ratio EL/PR 5.93 %	Photovoltaïque 111.52 kWc
Surfaces commerciales 7'539 m²	Valeur vénale VV CHF 19'710'000	Vacant de l'exercice 35.78 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 11.73 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 24'306'483	Vacant mars 2026 36.49 %	Intensité énergétique 76.58 kWh/m²/an

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4


Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 1'518'061	Ratio EL/VV 7.03 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF 1'032'109	Ratio EL/PR 5.95 %	Photovoltaïque 149.52 kWc
Surfaces commerciales 7'130 m²	Valeur vénale VV CHF 21'580'000	Vacant de l'exercice 31.98 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 31.89 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 25'529'915	Vacant mars 2026 32.09 %	Intensité énergétique 295.94 kWh/m²/an

WINTERTHOUR Solarstrasse 23, 25, 27, 29, 31


Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'776'120	Ratio EL/VV 3.36 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 70 5'217 m²	Revenus locatifs CHF 1'196'470	Ratio EL/PR 3.63 %	Photovoltaïque 113.03 kWc
Surfaces commerciales 438 m²	Valeur vénale VV CHF 52'860'000	Vacant de l'exercice 10.99 %	
	Prix de revient PR CHF 48'885'187	Vacant mars 2026 0.00 %	

ZURICH Stüssistrasse 83


Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 484'824	Ratio EL/VV 2.67 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 16 1'481 m²	Revenus locatifs CHF 477'138	Ratio EL/PR 3.01 %	
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 18'128'000	Vacant de l'exercice 1.41 %	
	Prix de revient PR CHF 16'122'575	Vacant mars 2026 4.75 %	

Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

07

Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Realstone SA, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Realstone RSF – comprenant le compte de fortune au 31 mars 2026, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7, 8, 30 à 69) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Amadou Ba

Lausanne, 23 juin 2026

08

Mentions légales



Impressum

Editeur et responsable de publication

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
T +41 58 262 00 00
info@realstone.ch
www.realstone.ch

Crédits photos

Adobe Stock
Yannic Bartolozzi
Andre Bernet
Adrien Cater
Yomira Studio
Olivier Fatzer
Jeremy Bierer
Claudio Latorre
Sylvain Richoz

Layout, production et photolitho

KOMUNIK

Impression

Le présent document n'est pas imprimé — en adéquation avec notre démarche *Zéro papier* — et n'est disponible qu'au format PDF.

Disclaimer

Ce rapport et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas

compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.

realstone.ch