

Realstone

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers.

EMISSION DE NOUVELLES PARTS – SEPTEMBRE 2026

Période de souscription :	du 24 août au 4 septembre 2026, 12h00	
Rapport de souscription :	8 anciennes parts (8 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part Realstone	
Nombre parts à émettre	1'863'262 au maximum	
Prix de souscription :	CHF 130.40 net par nouvelle part	
Libération :	11 septembre 2026	
Direction de fonds :	Realstone SA, Lausanne	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN / Symbole :	Parts :	3 941 501 / CH0039415010 / RSF
	Droits de souscription :	158 925 581 / CH1589255814 / RSF1

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
	Contenu du Prospectus	3
	Absence de recommandation.....	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	4
	En général	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	5
4.1	Parts émises	5
4.2	Période de souscription	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription	5
4.5	Exercice du droit de souscription.....	5
4.6	Négoce des droits de souscription	5
4.7	Libération	5
4.8	Restrictions de vente	5
4.9	Livraison des titres	6
4.10	Jouissance	6
4.11	Négoce des parts.....	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS REALSTONE.....	6
5.1	Destination du produit de l'émission	6
5.2	Marché immobilier cible	7
5.3	Realstone.....	7
5.4	Evolution de la distribution durant les trois dernières années	7
5.5	Evolution de la VNI durant les trois dernières années	7
5.6	Modifications de capital durant les trois dernières années.....	8
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	8
5.8	Perspectives du fonds Realstone	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	8
7.	CONTACTS	8
	Direction de fonds	8
	Banque dépositaire	9
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	9

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Realstone, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « RSF ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du fonds RSF. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds RSF est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au fonds RSF doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds RSF, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds RSF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (disponible sur le site internet <https://www.swissbanking.ch>)

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du fonds RSF dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds RSF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds RSF peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to RSF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the RSF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the RSF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of RSF units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The RSF fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Realstone have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore, units of RSF fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the RSF fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the RSF fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

Realstone SA à Lausanne, agissant en tant que direction du fonds Realstone (ci-après "RSF") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

1'863'262 parts RSF au maximum

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 24 août au 4 septembre 2026, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

8 parts actuelles (8 droits de souscription) du fonds RSF donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part du fonds RSF.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 1'863'262 parts.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 130.40** net par nouvelle part RSF.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le §17 ch. 3 du contrat de fonds du Realstone) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage annuel du 31 mars 2026 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 mars 2026. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 mars 2026, à laquelle s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 31 mars 2026, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital et après déduction du dividende payé le 2 juillet 2026 (date ex : 29 juin 2026). Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. Pour l'exercice du droit de souscription, les investisseurs doivent se conformer aux instructions de leur banque.

A la fin de la période de souscription, la direction de fonds peut librement disposer des droits de souscriptions pour lesquels aucune instruction n'a été transmise, et attribuer les parts qui peuvent être souscrites avec ces droits, à sa seule discrétion.

4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 24 août au 2 septembre 2026.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 11 septembre 2026.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts RSF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès

d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en dépôt.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} avril 2026, pour l'exercice comptable 2026/2027 qui clôture le 31 mars 2027.

4.11 Négocier des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 11 septembre 2026 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 3 941 501. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS REALSTONE

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de cette augmentation de capital servira à rembourser les prêts hypothécaires contractés pour financer l'acquisition des immeubles présentés ci-dessous. Ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans la stratégie du fonds RSF en renforçant la part résidentielle du portefeuille et en contribuant positivement à la performance financière du fonds.

Adresse	Statut	Prix d'achat	Rendement brut s/prix d'achat
Berne, Kasernenstrasse 29,29a	Acquis durant l'exercice 25/26	CHF 16.50 mios	5.72%
Neuchâtel, Rue de l'Orée 52, 54	Acquis durant l'exercice 25/26	CHF 8.75 mios	4.49%
Bâle, Klingental 1	Acquis durant l'exercice 25/26	CHF 10.20 mios	4.01%
Genève, Rue Michel-Chauvet 9	Acquis durant l'exercice 25/26	CHF 17.69 mios	3.20%
Monthey, Rte du Tonkin 16A-B-C-D-E / Rue Monthéolo 24/ Chemin d'Arche 29, 31	Acquis durant l'exercice 25/26	CHF 27.71 mios	4.39%
Monthey, Chemin des Semilles 12A	Acquis durant l'exercice 25/26	CHF 5.04 mios	4.38%
Laupen, Eigerweg 2-4-7	Acquis durant l'exercice 25/26	CHF 11.55 mios	4.62%
Genève, Rue de Berne 32	Acquis durant l'exercice 26/27	CHF 18.36 mios	3.53%
Brugg, Vorstadt 2-4-6	Acquis durant l'exercice 26/27	CHF 14.75 mios	3.82%
Romont, Rte de l'Ancienne Ferme 3	Acquis durant l'exercice 26/27	CHF 9.70 mios	5.45%
Chêne-Bourg, Rue Peillonex 2	Acquis durant l'exercice 26/27	CHF 10.45 mios	4.95%
Chêne-Bourg, Rue Peillonex 6-8	Acquis durant l'exercice 26/27	CHF 19.35 mios	3.45%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53-55-59	Acquis durant l'exercice 26/27	CHF 19.40 mios	3.87%
Bâle, Maulbeerstrasse 1	Acquis durant l'exercice 26/27	CHF 14.50 mios	3.50%
Acquisition sécurisée à signer	Acquisition sécurisée, à signer	CHF 31.50 mios	6.33%
CHF 235.45 mios			4.44%

5.2 Marché immobilier cible

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 où 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 envisagée. 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.

5.3 Realstone

Au terme du bouclage annuel au 31 mars 2026, le fonds Realstone peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 1'926'988'567.10
Fortune brute totale	CHF 2'829'437'620.90
VNI par part	CHF 129.28 / part
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	CHF 3.51 / part
Gain en capital distribué de l'exercice	CHF 0.24 / part
TER (GAV)	0.79%
TER (MV)	0.95%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	4.43%
Nombre d'immeubles	90
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	5.66%
Taux d'endettement	28.08%
Rendement de placement	4.53%
Valeur fiscale d'une part (Date)	CHF 13.57 / part (31.12.2025)

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

Le fonds Realstone RSF a versé les dividendes suivants durant les trois derniers exercices annuels :

- 31.03.2024 : CHF 3.70 / part
- 31.03.2025 : CHF 3.72 / part
- 31.03.2026 : CHF 3.75 / part

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

La valeur nette d'inventaire (VNI) a évolué comme suit durant les trois derniers exercices annuels :

- 31.03.2024 : CHF 123.12
- 31.03.2025 : CHF 127.40
- 31.03.2026 : CHF 129.28

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Le 18 juillet 2025, 1'490'610 nouvelles parts du fonds ont été émises.

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 31 mars 2026 :

canton	adresse	lieu
GE	Rue de Berne 32	Genève
AG	Vorstadt 2-4-6	Brugg
FR	Rte de l'Ancienne Ferme 3	Romont
GE	Rue Peillonex 2	Chêne-Bourg
GE	Rue Peillonex 6-8	Chêne-Bourg
BE	Gyrischachenstrasse 53-55-59	Burgdorf
BS	Maulbeerstrasse 1	Bâle

Liste des ventes depuis le 31 mars 2026 :

canton	adresse	lieu
ZH	Solarstrasse 29 & 31 - 6 lots PPE avec places de parc/moto/vélo	Winterthour

5.8 Perspectives du fonds Realstone

Le fonds Realstone RSF aborde les prochains exercices avec confiance grâce à des acquisitions bénéficiant de projets créateurs de valeur. Depuis la clôture au 31 mars 2026, le fonds a déjà conclu ou sécurisé des transactions pour un volume total de CHF 138 millions, portant sur huit immeubles supplémentaires répartis entre Genève, Brugg (AG), Romont (FR), Chêne-Bourg (GE), Burgdorf (BE) et Bâle.

Sur le plan du financement, la direction poursuivra sa stratégie de gestion prudente du passif, avec l'objectif de porter la durée résiduelle moyenne des emprunts à environ 4 ans d'ici fin 2026, tout en visant un coût moyen de la dette sous la barre des 1.20 %. Cette approche vise à limiter le risque de refinancement et à renforcer la résilience du fonds face à d'éventuelles hausses de taux.

Le plan d'action quinquennal porte déjà ses fruits : la croissance des revenus locatifs, la réduction de la vacance et l'amélioration des résultats avancent conformément aux objectifs fixés. Les différents résultats positifs obtenus lors des derniers exercices confirment le bon positionnement du fonds Realstone RSF parmi les fonds immobiliers résidentiels cotés les plus performants de Suisse, avec des fondations solides pour poursuivre durablement la création de valeur pour ses investisseurs.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 10) le prospectus avec contrat de fonds intégré (en français).

Le rapport annuel au 31 mars 2026 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale :	Realstone SA, Av. d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
Téléphone :	+41 58 262 00 00
Email :	info@realstone.ch
Internet :	www.realstone.ch

Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Realstone SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du fonds Realstone n'est intervenu.

Lausanne, 14 août 2026

La direction de fonds
Realstone SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

REALSTONE

Prospectus avec contrat de fonds de
placement intégré

Fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie
"Fonds immobilier"

1ère partie : Prospectus

JUIN 2026

DIRECTION

REALSTONE SA

Avenue d'Ouchy 6

1006 Lausanne / VD

BANQUE DÉPOSITAIRE

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Place Saint-François 14

1001 Lausanne / VD

Le présent prospectus avec contrat de fonds de placement intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de Realstone (anciennement dénommé Realstone Swiss Property) a été établi par Realstone SA, en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 10 avril 2008¹.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 Durée

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

¹ En date du 31 mai 2021, les fonds Realstone Swiss Property et Realstone Development Fund ont fusionné par un regroupement au sens de l'art. 95 al. 1 let. a LPCC, lors duquel Realstone Swiss Property (fonds repreneur) a repris l'ensemble des valeurs patrimoniales et des engagements de Realstone Development Fund (fonds repris). Suite au regroupement, le fonds immobilier a modifié sa dénomination en Realstone.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act), en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FACTA

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.4 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.

1.5 Société d'audit

La société d'audit est **PricewaterhouseCoopers SA**, Pully.

1.6 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

1.7 Cotation et négoce

Le fonds est coté à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis 2010. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels. La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par Bank Julius Baer & Co. Ltd.

1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions

d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable, (voir § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois suite à la clôture de l'exercice comptable (pour les produits investissant à l'international, dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable) (voir § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majoré des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0,10.

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

1.9 Affectation des résultats

Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau.

1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

1.10.1 Objectif de placement

L'objectif de Realstone consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et une distribution appropriée des revenus aux investisseurs, par la création d'un parc immobilier géré de manière dynamique et durable constitué notamment d'immeubles d'habitation, d'immeubles à caractère commercial et d'immeubles à usage mixte ainsi que de projets de construction et de transformation.

1.10.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles d'habitation situés en Suisse et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds, respectant certains critères de durabilité.

La direction investit la fortune du fonds en Suisse dans :

- a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles on entend :

- i. les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- ii. les immeubles à usage commercial;
- iii. les constructions à usage mixte ;
- iv. les propriétés par étage ;
- v. les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- vi. les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et servitudes de superficie)

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve du § 19 du contrat de fonds de placement, la direction de fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels

La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

Durabilité

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

développement durable (ODD) des Nations unies en ce qui concerne l'investissement dans des énergies renouvelables et l'amélioration de la productivité énergétique aux fins de fournir une énergie propre et plus efficace.

Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds poursuit également une approche durable soucieuse du climat (approche **souci du climat**) orientée sur une réduction des émissions de CO₂ des placements immobiliers jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050 conformément à l'objectif de la Confédération, aligné avec l'Accord de Paris.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émissions opérationnelles de CO₂ est d'atteindre le 10 kg par m²/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier, 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 émissions de CO₂ seront ensuite réduites de manière progressive et compensées jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. Ces données sont dans le rapport annuel.

Les mesures définies par la direction de fonds aux fins d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de CO₂ consistent principalement à procéder à des investissements sur les immeubles en remplaçant les systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffages disposant d'un meilleur bilan carbone (p.ex. pompes à chaleur, sondes géothermiques, chauffage à distance), par la pose de panneaux photovoltaïques et en procédant à des rénovations sur les enveloppes thermiques (isolation).

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, la direction de fonds s'oriente vers des normes établies (par ex. normes Minergie, qui fixent des exigences spécifiques en matière d'efficacité énergétique des bâtiments) afin d'obtenir une construction efficace sur la plan énergétique. L'approvisionnement et les matériaux utilisés sont également soumis à des exigences élevées en ce qui concerne les aspects écologiques.

L'approche durable se matérialise par une analyse des risques et opportunités, ainsi que par l'élaboration d'un plan d'actions concrètes comprenant des mesures à mettre en place dans certains délais et des indicateurs de suivi des mesures (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO₂ mesuré. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par la société Signa-Terre SA, dont le site internet est www.signa-terre.ch, société externe spécialisée en analyse qualitative et quantitative et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO₂. Ce prestataire fournit notamment un rapport annuel sur chacun des immeubles du portefeuille à la direction de fonds.

La direction de fonds s'appuie également sur des outils informatiques lui permettant de faire des projections sur les émissions de CO₂ par les immeubles. Les données utilisées ont notamment trait à la vétusté des immeubles et aux plans d'investissement projetés pour les immeubles (p.ex. travaux de rénovation des enveloppes thermiques, installations techniques, etc.) ainsi que les données provenant de fournisseurs tiers.

Les principaux risques de durabilité ou risques climatiques dans le cadre de la politique d'investissement durable du fonds immobilier sont notamment:

- Les risques dits « physiques », résultant de catastrophes naturelles dues aux changements climatiques et aux coûts qui en découlent (i.e. influence sur les charges liées aux immeubles, hausse des températures pouvant mener à terme à un déplacement de la population des centres urbains, etc.).
- Les risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique (i.e. évolution vers une législation plus

restrictive en matière d'émission de carbone et d'efficacité énergétique des bâtiments, taxonomie européenne, signature des Accords de Paris par la Confédération Suisse avec la création de la taxe carbone et les projets de lois sur le CO2).

Par ailleurs, l'application d'une politique de placement durable telle qu'indiquée ci-dessus comporte un risque de dépendance de la direction de fonds vis-à-vis des données provenant de tiers, ce qui peut entraîner des risques opérationnels. A ce jour, il n'existe pas de cadre réglementaire ni de prescriptions prudentielles spécifiques pour les produits financiers se référant à la durabilité. Les facteurs et les critères à prendre en compte pour garantir la durabilité des placements ne sont pas définis. L'appréciation de ces critères peut dès lors évoluer au fil du temps.

Le rapport annuel du fonds contient des informations relatives aux critères ESG applicables. Il est également indiqué de manière transparente dans quelle mesure ces critères ont pu être respectés ou non. La direction de fonds assure une communication appropriée des objectifs réalisés dans un chapitre dédié aux critères ESG dans le rapport annuel du fonds et par le biais de communiqués à l'attention des investisseurs.

De plus amples informations sur l'approche de Realstone concernant l'intégration des aspects de durabilité et les critères ESG sont disponibles sur Internet à l'adresse www.realstone.ch sous la rubrique durabilité.

1.10.3 Utilisation de dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

1.11 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01 près.

1.12 Rémunérations et frais accessoires

1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds	au maximum	1% par an
--	-------------------	-----------

La commission est affectée à la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.12.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire	au maximum	0,0425% par an
-------------------------------------	-------------------	----------------

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de **0,50%** du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

1.12.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER_{REF}) s'élevait en :

	TER REF GAV	TER REF MV
2016/2017* à	0.86%	1.10%
2017/2018* à	0.86%	1.03%
2018/2019* à	0.86%	1.06%
2019/2020* à	0.86%	1.02%
2020/2021* à	0.86%	1.08%
2021/2022 à	0.79%	1.01%
2022/2023 à	0.79%	1.13%
2023/2024 à	0.79%	1.17%
2024/2025	0.79%	1.08%

* Les données se réfèrent à la fortune du fonds avant son regroupement avec le fonds Realstone Development Fund en date du 31 mai 2021.

1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes : les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentation itinérantes « road shows », la participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.).

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%
--	------------	----

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%
---	------------	----

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§17 ch. 3 du contrat de fonds).

Supplément à la valeur nette d'inventaire 3%

Déduction de la valeur d'inventaire 2%

1.12.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature ("soft commissions")

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des "soft commissions".

1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.13 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

1.14 Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.15 Les Risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans la dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les fluctuations du marché immobilier suisse, la liquidité limitée du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, l'évolution des taux du marché des capitaux et des taux, l'évaluation subjective des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction, les risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), l'évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, les modifications de lois ou de prescriptions, les possibles conflits d'intérêts. A noter en outre qu'une hausse du cours des parts ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

1.16 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier au moins une fois par année selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds établit des projections des liquidités à intervalle régulier et analyse la liquidité du portefeuille en prenant en compte des scénarios de crise (stress-tests). Les effets de rachats importants sont notamment modélisés. Les résultats sont analysés et des mesures sont prises si nécessaire.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Realstone SA (anciennement dénommée Solvalor fund management SA). La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en octobre 1961 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse au 1^{er} décembre 2025 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 30 juin 2025 à 4,5 milliards de CHF.

2.3 Gestion et administration

Le Conseil d'administration de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

La Direction de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Julian Reymond	Membre de la Direction, CEO
Guillaume Fahrni	Membre de la Direction, CFO

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Realstone SA.

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève à 2,5 millions de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à raison de 100%. Le capital-actions de la société de direction est détenu à 100% par Realstone Holding SA, à Lausanne.

2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles

La Direction ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

Les autres tâches suivantes sont déléguées (gérance immobilière et entretien technique des immeubles, mise en valeur, construction, rénovation ou transformation d'immeubles).

La gestion des immeubles est déléguée à :

Bernard Nicod SA, Lausanne

Bory & Cie Agence Immobilière SA, Genève
Burriplus immobilier-treuhand, Berne
de Rham SA, Lausanne
Fidimmobil SA, La Chaux-de-Fonds
Gerama SA, Fribourg
Grange & Cie SA, Genève
Homenhancement SA, Genève
Multigestioni SA, Locarno
Privera AG, Gümliigen
Régie de Fribourg SA, Fribourg
Rilsa SA, Lausanne
Sidenza SA, Wallisellen
Wincasa AG, Winterthour

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peut être occasionnellement déléguée à :

Bernard Nicod SA, Lausanne
Bory & Cie Agence Immobilière SA, Genève
Burriplus immobilier-treuhand, Berne
de Rham SA, Lausanne
Fidimmobil SA, La Chaux-de-Fonds
Gerama SA, Fribourg
Grange & Cie SA, Genève
Homenhancement SA, Genève
Multigestioni SA, Locarno
Privera AG, Gümliigen
Régie de Fribourg SA, Fribourg
Rilsa SA, Lausanne
Sidenza SA, Wallisellen
Wincasa AG, Winterthour

Les sociétés délégataires et leurs directions se distinguent par une expérience de plusieurs années dans le secteur immobilier.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans les contrats conclus entre la direction de fonds et les mandataires.

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Dans les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de créancier et sociaux revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions le 31.12.2023.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

Les services de paiement sont : Banque Cantonale Vaudoise, Pl. St-François 14 – CH – 1001 Lausanne.

4.2 Distributeurs

Les établissements mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier sont les suivants :

REIS Partners SA, Zoug

4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser les estimations :

Wüest Partner SA, Genève	avec pour personnes responsables M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson
CBRE (Geneva) SA	avec pour personnes responsables M. Adrien Dechamboux et M. Sönke Thiedemann

La direction de fonds a mandaté la société Wüest Partner SA, succursale de Genève, dont les experts référents sont M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson, et la société CBRE (Geneva) SA, dont les experts référents sont M. Adrien Dechamboux et M. Sönke Thiedemann, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest Partner SA, succursale de Genève et CBRE (Geneva) SA se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds immobiliers de droit suisse et les experts référents ont chacun une expérience forte de plusieurs années dans l'estimation d'immeubles dans le cadre d'autres fonds immobiliers suisses. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre la direction de fonds et Wüest Partner SA, respectivement CBRE (Geneva) SA.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	3941501
ISIN	CH0039415010
Unité de compte	Franc suisse (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet www.realstone.ch.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les publications de prix ont lieu les jours ouvrables sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les parts du fonds sont en outre négociées à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange et les prix sont disponibles chaque jour de cotation sur la plateforme électronique de la bourse (www.six-swiss-exchange.com).

5.3 Assurance des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux, à des tremblements de terre ou au terrorisme sont comprises dans cette couverture d'assurance.

5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a. Le fonds n'est pas autorisé à la distribution à l'étranger en l'état.
- b. Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ou livrées aux Etats-Unis d'Amérique. Les parts du fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou des personnes domiciliées aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou le rendement, quelle qu'en soit l'origine, sont assujettis à l'impôt sur le revenu américain, ou à des personnes qui ont le statut de US Person au sens du Règlement S du « US Securities Act » de 1933 et/ou du « US Commodity Exchange Act » tels qu'ils sont applicables aujourd'hui.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6 Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Résultats passés du fonds immobilier (résultat net réalisé) :

2016/2017* : CHF 21'425'255.69

2017/2018* : CHF 22'510'492.26

2018/2019* : CHF 24'408'633.87

2019/2020* : CHF 23'705'051.77

2020/2021* : CHF 25'999'813.49

2021/2022 : CHF 44'245'531.09

2022/2023 : CHF 54'875'182.37

2023/2024 : CHF 61'172'146.10

2024/2025 : CHF 46'902'816.30

* Les données se réfèrent au fonds Realstone Swiss Property (devenu Realstone) avant son regroupement avec le fonds Realstone Development Fund en date du 31 mai 2021.

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le placement collectif de capitaux convient aux investisseurs privés avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier, ainsi qu'aux institutionnels, banques, négociants en valeurs mobilières, gestionnaires de fortune, mais également aux sociétés d'assurances sur la vie, caisses de pensions et autres institutions de prévoyance, fondations de placement, directions suisses de fonds, directions et sociétés étrangères de fonds, sociétés d'investissements. Le fonds est ouvert au public.

7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Lausanne, le 11 juin 2026

La direction de fonds

Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Table des matières

1ère partie : Prospectus.....	1
JUIN 2025.....	Erreur ! Signet non défini.
DIRECTION.....	1
BANQUE DÉPOSITAIRE.....	1
1. Informations concernant le fonds immobilier.....	2
1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse.....	2
1.2 Durée.....	2
1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier.....	2
1.4 Exercice comptable.....	3
1.5 Société d'audit.....	3
1.6 Parts.....	3
1.7 Cotation et négoce.....	3
1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce.....	3
1.9 Affectation des résultats.....	4
1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier.....	4
1.11 Valeur nette d'inventaire.....	7
1.12 Rémunérations et frais accessoires.....	7
1.13 Consultation des rapports.....	9
1.14 Forme juridique.....	9
1.15 Les Risques essentiels.....	9
1.16 Gestion du risque de liquidité.....	10
2. Informations concernant la direction de fonds.....	10
2.1 Indications générales sur la direction.....	10
2.2 Autres indications sur la direction.....	10
2.3 Gestion et administration.....	10
2.4 Capital souscrit et libéré.....	10
2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles.....	10
2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.....	11
3. Informations sur la banque dépositaire.....	12
3.1 Indications générales sur la banque dépositaire.....	12
3.2 Autres indications sur la banque dépositaire.....	12
4. Informations concernant les tiers.....	13
4.1 Services de paiement.....	13
4.2 Distributeurs.....	13
4.3 Experts chargés des estimations.....	13
5. Autres informations.....	13
5.1 Remarques utiles.....	13
5.2 Publications du fonds immobilier.....	13
5.3 Assurance des immeubles.....	14
5.4 Restrictions de vente.....	14
6. Autres informations sur les placements.....	14
6.1 Résultats passés.....	14
6.2 Profil de l'investisseur classique.....	15
7. Dispositions détaillées.....	15

REALSTONE

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

2^{ème} partie : Contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination Realstone, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «Fonds immobiliers» (ci-après «le fonds de placement») au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est Realstone SA à Lausanne.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.
4. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas au fonds de placement :
 - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
 - l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs¹ et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

¹ Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe. La terminologie utilisée s'applique aux deux sexes.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque

4dépôt n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contrevaletur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.

7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant.
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titre, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers respectant certains critères de durabilité conformément au ch. 4 ci-dessous dans toutes les régions de Suisse. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
2. Sont autorisés, en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements:

- a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie)

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds poursuit une approche durable soucieuse du climat (approche de type **souci du climat**) orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO₂ des placements immobiliers du fonds immobilier pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050 conformément à l'objectif de la Confédération, aligné avec l'Accord de Paris.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émissions opérationnelles de CO2 est d'atteindre le 10 kg par m2/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier 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. Ensuite, les émissions de CO2 seront réduites de manière progressive et compensées jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. Ces données sont dans le rapport annuel.

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

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

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

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

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par une société externe et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO2. La méthode de mesure, de calcul et de représentation des indicateurs CO2 se base sur les « Bases méthodologiques » REIDA. L'équivalence des émissions carbone du parc immobilier est calculée sur les consommations énergétiques réelles de chaque immeuble. Ces consommations énergétiques incluent l'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ainsi que l'électricité. Les émissions fossiles directes (scope 1 : gaz et mazout) et les émissions fossiles indirectes (scope 2 : chauffage à distance (CAD), pellets, pompes à chaleur (PAC) et électricité des communs) sont prises en compte dans le bilan carbone du parc immobilier. Les autres émissions indirectes (scope 3 : émissions liées aux locataires) sont en revanche exclues.

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

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

5. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.

3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;
 - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par les experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01.

§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.

7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

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

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

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

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

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuels et semestriels.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds immobilier, la direction de fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par l'achat ou la vente de la part respective des placements de la part souscrite, respectivement dénoncée (cf. §17 ch. 3). Le taux appliqué figure dans le prospectus.
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction de fonds impute une commission de 0,50% sur toutes sommes distribuées au porteur de parts.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,0425% de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de banque dépositaire est publié dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuels du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;

- c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés (e.g., experts en matière de durabilité) pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de bien-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
 - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
 - c) Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

Les taux effectivement appliqués sont publiés dans les rapports annuel et semestriel.

7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente des placements concernés.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
10. La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour indemniser les activités de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions du prospectus. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.
11. De plus, les frais suivants peuvent être imputés à la fortune du fonds:
- Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.
12. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle («fonds cibles liés»), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

2. L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont applicables le cas échéant. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30 % du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si:

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
 - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication notamment les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les prix doivent être publiés au moins

une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.

4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux,
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs,
 - les conditions de rachats,
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.

5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2 ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b) Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - (i) la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
 - (ii) l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
 - (iii) l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - (iv) la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - (v) les conditions d'émission et de rachat ;

- (vi) la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - (vii) l'organe de publication.
- d) L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée indéterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
 4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
 5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
 6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
 7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
 8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation

peut être versé par tranches successives. La direction de fonds doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23, ch. 2 qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for

§ 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 20 juin 2025.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 13 juillet 2023.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Lausanne, le 20 juin 2025

La direction

Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Contenu

I	Bases.....	1
§ 1	Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire.....	1
II	Droits et obligations des parties contractantes	1
§ 2	Contrat de fonds de placement	1
§ 3	Direction de fonds	2
§ 4	Banque dépositaire.....	3
§ 5	Investisseurs	4
§ 6	Parts et classes de parts	5
III	Directives régissant la politique de placement.....	5
A	Principes de placement.....	5
§ 7	Respect des directives de placement	5
§ 8	Politique de placement	6
§ 9	Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme.....	7
B	Techniques et instruments de placement	8
§ 10	Prêt de valeurs mobilières.....	8
§ 11	Opérations de mise ou de prise en pension.....	8
§ 12	Instruments financiers dérivés	8
§ 13	Emprunts et octroi de crédits.....	8
§ 14	Droits de gage sur immeubles	8
C	Restrictions de placement.....	8
§ 15	Répartition des risques et leurs limitations.....	8
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations	9
§ 16	Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations	9
§ 17	Émission et rachat de parts ainsi que négoce	10
V	Rémunérations et frais accessoires	11
§ 18	Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	11
§ 19	Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds.....	11
VI	Reddition des comptes et audit	13
§ 20	Reddition des comptes	13
§ 21	Audit.....	14
VII	Utilisation du résultat et des distributions.....	14
§ 22	14	
VIII	Publications du fonds immobilier.....	14
§ 23	14	
IX	Restructuration et dissolution.....	15
§ 24	Regroupement.....	15
§ 25	Transformation de la forme juridique.....	16
§ 26	Durée et dissolution du fonds immobilier.....	17
X	Modification du contrat de fonds de placement.....	18
§ 27	18	
§ 28	18	

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

Le fonds en bref au 31 mars 2026

CHF 2.83 milliards
fortune totale



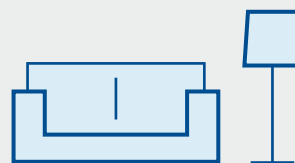
90
immeubles (+7)



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
dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	57'033'000.00	11'720'000.00
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 Dechamboux (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 immobilien-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 Winterthour

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 où 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. À 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

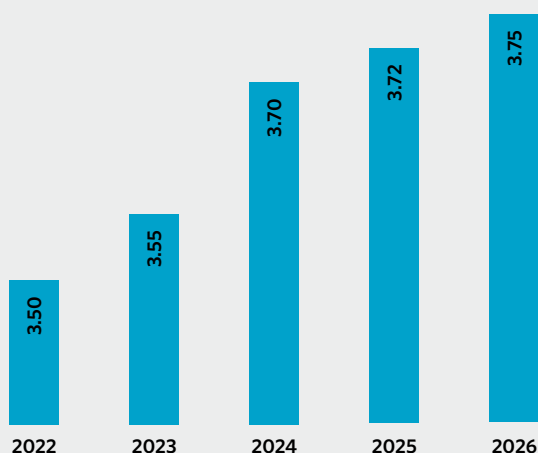
Les quatre piliers de la performance financière de Realstone RSF

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 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'elles.
- 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

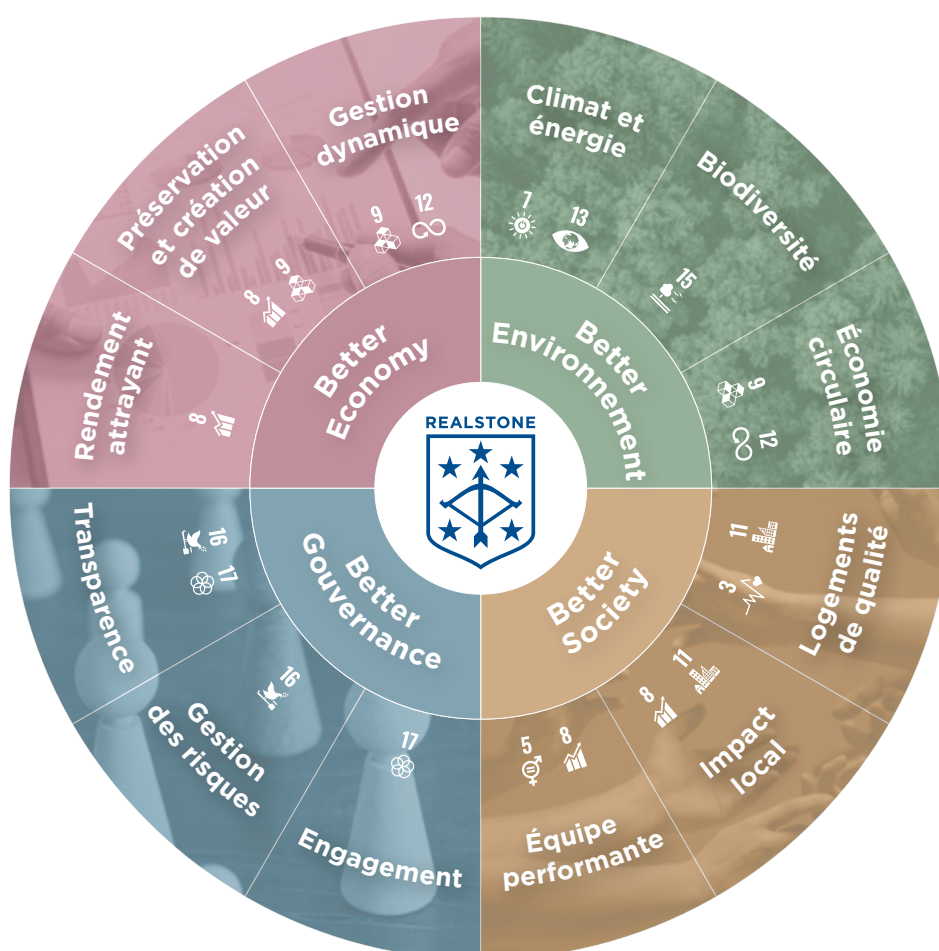


Stratégie Build for Better

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.

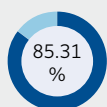
Indicateurs environnementaux

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



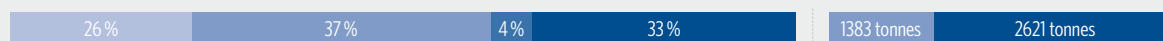
Emissions de CO₂
11.47 kg/m²/an
Progression annuelle
-11 %

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

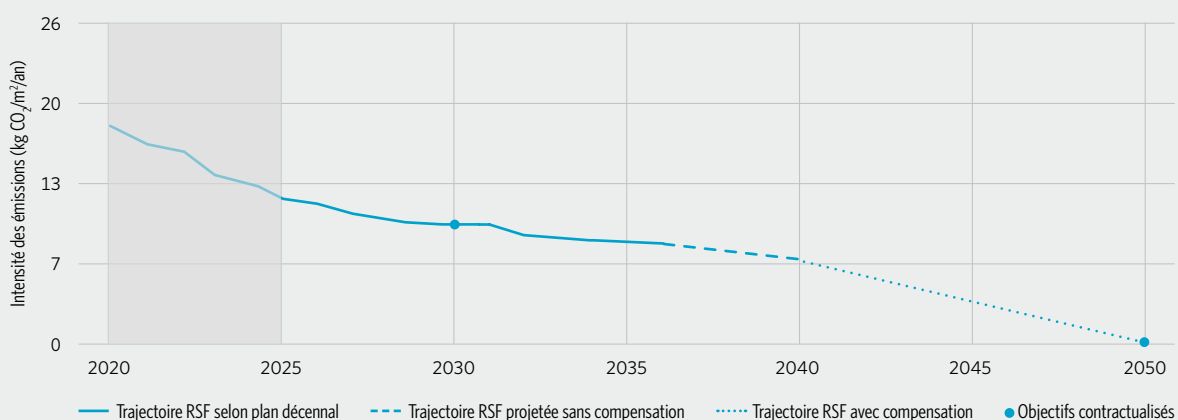
En cohérence avec la stratégie EESG et conformément aux lignes directrices de l'AMAS, Realstone RSF poursuit les approches « intégration » et « souci du climat », contractualisées dans son contrat de fonds.

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.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂



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'événements	≥ 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.

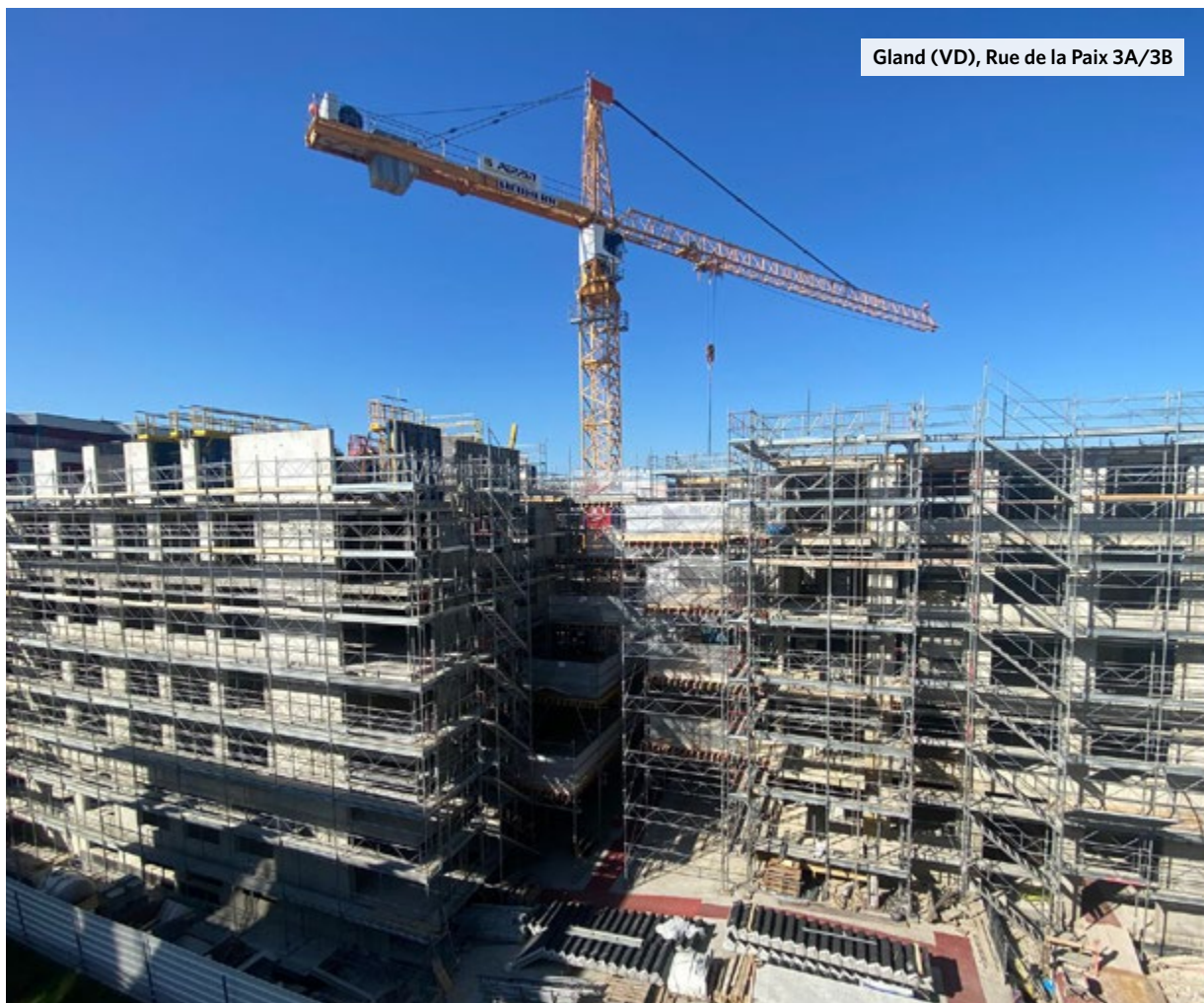
Gland (VD), Rue de la Paix 3A/3B

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.



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

Perspectives

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

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 Winterthour (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 Winterthour (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 réalisé	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

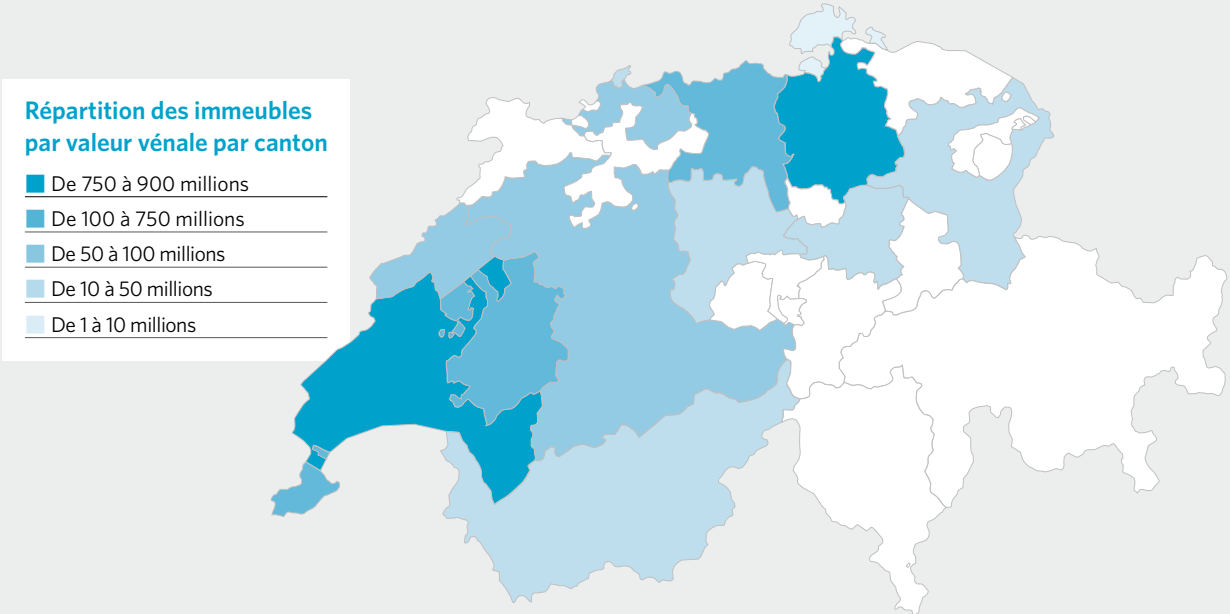
Les immeubles



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 %
	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 de l'exercice*** 5.54 %
				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.



	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Répartition des immeubles par canton				
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.

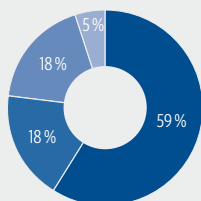
Composition du parc immobilier¹



	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

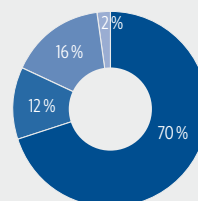
selon la valeur vénale au 31 mars 2026



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 vénale, 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)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	421 28'961 m ²	CHF 8'839'288	4.10 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	6'534 m ²	CHF 8'289'167	4.39 %
		Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
		CHF 215'780'000	5.96 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 201'431'567	9.19 %

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

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

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Mixte	CHF 150'478	5.19 %	Mazout
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	2 150 m ²	CHF 76'985	3.55 %	
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	913 m ²	CHF 2'902'000	49.08 %	
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
		CHF 4'242'964	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 - m ²	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 - m ²	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) - - m ²	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 - m ²	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 m ²	CHF 3'644'870	5.13 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	2'999 m ²	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	Chauffage
	Habitation	CHF 272'928	4.54 %	Mazout
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	13 1'053 m ²	CHF 204'263	4.95 %	
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	- m ²	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	Chauffage
	Habitation	CHF 432'250	3.74 %	Gaz
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	20 1'525 m ²	CHF 419'720	4.55 %	13.70 kg/m ² /an
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique
	- m ²	CHF 11'553'000	3.68 %	80.83 kWh/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
		CHF 9'490'066	1.17 %	

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

REINACH		Niederbergstrasse 1		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Mixte	CHF 1'152'950	5.63 %	Mazout
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	21 1'727 m ²	CHF 1'049'350	5.20 %	
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	2'999 m ²	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)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	54 4'247 m ²	CHF 1'218'858	3.67 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	736 m ²	CHF 921'802	3.77 %
		Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
		CHF 33'197'000	10.24 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 32'316'970	16.53 %

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

BÂLE		Klingental 1		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 404'076	3.61 %	à distance
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	20 1'479 m ²	CHF 180'322	3.78 %	
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	267 m ²	CHF 11'198'000	11.60 %	
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
		CHF 10'693'070	8.50 %	

BÂLE		Luzernerring 91, 93		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 298'320	3.03 %	à distance
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	8 1'198 m ²	CHF 293'748	3.12 %	
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	152 m ²	CHF 9'831'000	1.49 %	
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
		CHF 9'571'374	0.00 %	

BÂLE		Maulbeerstrasse 33		
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 124'728	3.53 %	à distance
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	7 405 m ²	CHF 101'283	2.97 %	
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	110 m ²	CHF 3'536'000	22.18 %	
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
		CHF 4'200'464	59.75 %	

BÂLE

Maulbeerstrasse 31


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 %

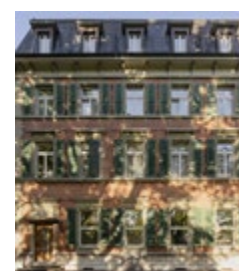
Ratio EL/PR
5.45 %

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

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

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

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

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

GENÈVE	Chiffres totaux du canton		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	32 3'135 m ²	CHF 11'117'365	5.68 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	20'311 m ²	CHF 8'954'379	4.91 %
		Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
		CHF 195'666'000	13.25 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 226'267'317	9.51 %

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

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

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

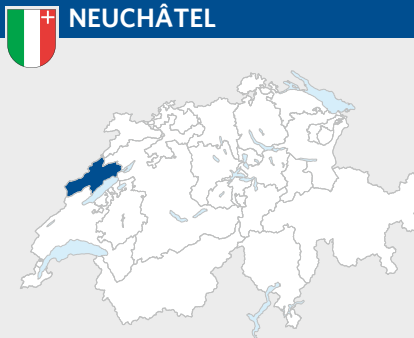
LE GRAND-SACONNEX	Chemin du Pavillon 2			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Commercial	CHF 8'803'501	6.16 %	Gaz
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Photovoltaïque
	- - m ²	CHF 7'081'541	5.28 %	407.02 kWc
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice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

LUCERNE	Chiffres totaux du canton		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	69 4'877 m ²	CHF 1'607'807	4.91 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	3'515 m ²	CHF 1'320'872	4.05 %
		Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
		CHF 32'764'000	19.18 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 39'686'388	19.79 %

EBIKON	Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A, 3B, 5A, 5B			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Mixte	CHF 1'100'344	5.45 %	à distance
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	28 2'704 m ²	CHF 932'796	4.68 %	7.70 kg/m ² /an
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique
	3'161 m ²	CHF 20'200'000	18.90 %	89.64 kWh/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
		CHF 23'512'518	19.58 %	

EMMENBRÜCKE	Gerliswilstrasse 78			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 42'000	3.07 %	Mazout
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	4 413 m ²	CHF 41'250	1.10 %	
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	354 m ²	CHF 1'370'000	1.79 %	
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
		CHF 3'816'301	21.43 %	

LUCERNE	Blattenmoosstrasse 2, 4			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 465'463	4.16 %	à distance
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	37 1'760 m ²	CHF 346'826	3.77 %	8.48 kg/m ² /an
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique
	- m ²	CHF 11'194'000	21.43 %	98.27 kWh/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026	
		CHF 12'357'569	20.13 %	

NEUCHÂTEL		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	613 44'220 m ²	CHF 9'482'629	5.09 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	8'468 m ²	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 m ²	CHF 835'474	5.44 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	- m ²	CHF 15'160'000	4.43 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 16'307'654	2.83 %
			Chauffage
			Gaz
			Intensité carbone (CO ₂ e)
			28.46 kg/m ² /an
			Intensité énergétique
			159.29 kWh/m ² /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 m ²	CHF 3'309'881	5.23 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	3'533 m ²	CHF 63'790'000	9.80 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 70'593'848	11.02 %
			Chauffage
			à distance
			Photovoltaïque
			354.16 kWc
			Intensité carbone (CO ₂ e)
			9.16 kg/m ² /an
			Intensité énergétique
			106.66 kWh/m ² /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 m ²	CHF 3'861'131	4.56 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	4'935 m ²	CHF 97'983'000	6.99 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 99'036'187	18.32 %
			Chauffage
			Gaz

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 m ²	CHF 228'785	4.34 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	- m ²	CHF 9'420'000	0.00 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 9'039'078	0.00 %
			Chauffage
			Mazout

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		
 Projet en cours	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 32'790'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
		Prix de revient PR CHF 41'213'309	Vacant mars 2026 0.00 %	

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

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

SCHWYTZ		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	20 1'010 m ²	CHF 447'293	3.95 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	206 m ²	CHF 441'871	4.57 %
		Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
		CHF 11'329'000	2.06 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 9'778'853	1.70 %

SIEBNEN		Glärnerstrasse 25, 25A	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 447'293	3.95 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	20 1'010 m ²	CHF 441'871	4.57 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	206 m ²	CHF 11'329'000	2.06 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 9'778'853	1.70 %

Chauffage
Mazout

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

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

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

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

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

CHESEAU-SUR-LAUSANNE		Chemin de Mon-Repos 3, 5	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 576'444	3.56 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	28 1'695 m²	CHF 567'822	3.82 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	- m²	CHF 16'200'000	1.27 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 15'106'500	0.70 %
		Chauffage	Photovoltaïque
		Pompe à chaleur	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	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 795'720	4.45 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	55 2'637 m²	CHF 782'036	6.21 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	123 m²	CHF 17'871'000	0.80 %
		Prix de revient PR	Vacant mars 2026
		CHF 12'811'928	1.16 %
		Chauffage	Intensité carbone (CO ₂ e)
		Gaz	27.99 kg/m²/an
		Intensité énergétique	158.79 kWh/m²/an

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

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

GLAND

Rue de la Paix 3


Type d'immeuble
En construction

Logements (nb | surface)
- | - m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
CHF -

Revenus locatifs
CHF -

Valeur vénale VV
CHF 22'200'000

Prix de revient PR
CHF 21'021'065

Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2026
0.00 %

Chauffage
-

GLAND

Rue de la Paix 5


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb | surface)
33 | 2'439 m²

Surfaces commerciales
200 m²

État locatif EL
CHF 1'023'060

Revenus locatifs
CHF 971'963

Valeur vénale VV
CHF 26'790'000

Prix de revient PR
CHF 15'487'518

Ratio EL/VV
3.82 %

Ratio EL/PR
6.61 %

Vacant de l'exercice
3.08 %

Vacant mars 2026
0.84 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
30.00 kWc

Intensité carbone (CO₂e)
4.77 kg/m²/an

Intensité énergétique
55.55 kWh/m²/an

GLAND

Rue de Savoie 4


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb | surface)
9 | 672 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
CHF 249'744

Revenus locatifs
CHF 249'504

Valeur vénale VV
CHF 7'495'000

Prix de revient PR
CHF 7'080'843

Ratio EL/VV
3.33 %

Ratio EL/PR
3.53 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2026
0.00 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Photovoltaïque
9.60 kWc

LAUSANNE

Route de Berne 2


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb | surface)
54 | 1'188 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
CHF 1'079'496

Revenus locatifs
CHF 1'020'728

Valeur vénale VV
CHF 20'314'000

Prix de revient PR
CHF 15'139'923

Ratio EL/VV
5.31 %

Ratio EL/PR
7.13 %

Vacant de l'exercice
0.75 %

Vacant mars 2026
0.00 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
41.36 kWc

Intensité carbone (CO₂e)
19.65 kg/m²/an

Intensité énergétique
138.47 kWh/m²/an

LAUSANNE

Rue du Bugnon 6, 8, 10


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb | surface)
52 | 2'827 m²

Surfaces commerciales
531 m²

État locatif EL
CHF 947'868

Revenus locatifs
CHF 941'488

Valeur vénale VV
CHF 24'944'000

Prix de revient PR
CHF 12'504'778

Ratio EL/VV
3.80 %

Ratio EL/PR
7.58 %

Vacant de l'exercice
0.41 %

Vacant mars 2026
0.32 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
27.88 kWc

Intensité carbone (CO₂e)
8.69 kg/m²/an

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 %	

RENEUS

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 - m ²	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 - m ²	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 - m ²	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 - m ²	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 %	

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

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

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

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

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



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 %	

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