TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV - SWISS REAL ESTATE 1 (CH0487961606)

Die TrustStone real estate SICAV ist eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital. Das Teilvermögen "Swiss Real Estate 1" fällt unter die Kategorie "Immobilienfonds" im Sinne von Art. 36 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Das Teilvermögen "Swiss Real Estate 1" richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 FIDLEG und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

EMISSION NEUER AKTIEN – Juli 2025

Zeichnungsfrist:	vom 30. Juni bis zum 8. Juli 2025, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	3 bisherige Aktien (3 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie des TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1	
Zeichnungspreis:	**CHF 72.72** netto pro neuen Aktie	
Liberierung:	25. Juli 2025	
Fondsleitung:	Solutions & Funds SA, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer/ISIN:	Aktien:	48 796 160 / CH0487961606
	Bezugsrechte:	146 183 820 / CH1461838208

Fondsleitung:

Depotbank:

Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1. INHALT 2
2. WICHTIGER HINWEIS 3
Inhalt des Prospekts 3
Keine Empfehlung 3
3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS 4
Allgemeines 4
U.S.A., U.S. persons 4
4. ZEICHNUNGSANGEBOT 5
4.1 Ausgegebene Aktien 5
4.2 Zeichnungsfrist 5
4.3 Bezugsverhältnis 5
4.4 Zeichnungspreis 5
4.5 Ausübung der Bezugsrechte 5
4.6 Bezugsrechtshandel 5
4.7 Freie Zeichnung 6
4.8 Liberierungsdatum 6
4.9 Verkaufsrestriktionen 6
4.10 Verbriefung 6
4.11 Dividendenberechtigung 6
4.12 Handel der Teilvermögensaktie 6
5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV - SWISS REAL ESTATE 16
5.1 Verwendung des Emissionserlöses 6
5.2 Zielmarkt 6
5.3 TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1 7
5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren 7
5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren 7
5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren 7
5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss 8
5.8 Aussichten des TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1 8
6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE 8
7. KONTAKT 8
Fondsleitung 8
Depotbank 8
8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS 8

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Teilvermögen TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1, eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital, (nachfolgend: «TSS-SRE1»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Teilvermögens TSS-SRE1. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Teilvermögen TSS-SRE1 tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Teilvermögen TSS-SRE1 zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, TSS-SRE1-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Teilvermögens zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der TSS-SRE1-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für TSS-SRE1-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Aktien des Teilvermögens TSS-SRE1 in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von TSS-SRE1-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

Die TSS-SRE1-Aktien können nur von qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG sowie von Art. 4 Abs. 3 ff. und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

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 TSS-SRE1 units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the TSS-SRE1 units, the offer or otherwise to permit the public offering of the TSS-SRE1 units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of **TSS-SRE1** 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 TSS-SRE1 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 TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1 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 TSS-SRE1 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 TSS-SRE1 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 TSS-SRE1 Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Die Solutions & Funds in Morges beschloss als Fondsleitung des Teilvermögens TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1 (nachfolgend: «TSS-SRE1») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 381'204 TSS-SRE1-Aktien.

Die neuen Aktien werden den jetzigen Aktionärinnen und Aktionären zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 30. Juni bis zum 8. Juli 2025, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

3 bisherige TSS-SRE1-Aktien (3 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen TSS-SRE1-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 381'204 Aktien belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 72.72** netto pro neuen TSS-SRE1-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 4 des Anlagereglements des TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. März 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. März 2025 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. März 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Anlagereglement s ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktien im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Während der Zeichnungsfrist findet kein organisierter Bezugsrechtshandel statt. Der Bezugsrechtspreis wird am Ende der Zeichnungsfrist von Fondsleitung und Depotbank in gegenseitigem Einvernehmen festgelegt. Die Anlegerinnen und Anleger können sich jedoch während der Zeichnungsfrist untereinander auf einen Wert/Preis für die Bezugsrechte einigen und diese untereinander handeln.

Zeigt sich nach Ablauf der Zeichnungsfrist, dass mehr Bezugsrechte nachgefragt wurden, als zur Verfügung stehen (d. h., es wurden mehr Aktien nachgefragt, als verfügbar sind), dann wird der Bezugsrechtspreis wie folgt festgelegt: (Durchschnitt der Geldkurse des Teilvermögensaktie während der Zeichnungsfrist – Zeichnungspreis) / 3 * 1. Ergibt diese Formel keinen positiven Wert, dann ist der Wert des Bezugsrechts null.

Werden weniger Aktien gezeichnet, als verfügbar sind, werden die Bezugsrechte zu einem zwischen der Fondsleitung und der Depotbank vereinbarten Preis gehandelt, der null (CHF 0.00) sein könnte.

In letzter Instanz entscheidet die Fondsleitung darüber, wie der Wert der Bezugsrechte berechnet wird.

4.7 Freie Zeichnung

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Zeichnungsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält).

Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

In diesem Rahmen wird der pro Aktie zu bezahlende Preis nach der Zeichnungsperiode festgelegt. Er umfasst den Ausgabepreis von CHF 72.72 je Aktie (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) sowie die Entschädigung für die für diese Zeichnung notwendigen Bezugsrechte.

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Aktien das entsprechende Angebot übersteigen, so werden die verbleibenden Aktien proportional zur nachgefragten Menge an jene Anlegerinnen und Anleger zugeteilt.

4.8 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktie erfolgt am 25. Juli 2025.

4.9 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der TSS-SRE1-Aktie in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktie in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Teilvermögensaktie nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Teilvermögensaktie zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.10 Verbriefung

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.11 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben ab dem 1. April 2025 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2025-2026, das am 31. März 2026 endet.

4.12 Handel der Teilvermögensaktie

Die Fondsleitung stellt den regelmässigen ausserbörslichen Handel der alten und neuen Teilvermögenaktien sicher. In Zusammenarbeit mit der Depotbank setzt sie alles daran, um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie die bestmögliche Ausführung der Aufträge zu gewährleisten.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV - SWISS REAL ESTATE 1

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Ziel dieser Kapitalerhöhung ist die Finanzierung des Erwerbs einer renditestarken Immobilie in der Westschweiz, um die Portfoliokonzentration auf die Liegenschaft En Courta Rama 10 in Etoy zu verringern und die Verschuldungsquote des Teilvermögens zu senken

5.2 Zielmarkt

Die Strategie des Fonds zielt darauf ab, ein ausgewogenes, diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, das langfristig nachhaltige Erträge generieren kann.
Die Akquisitionen konzentrieren sich auf gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien, die sich durch eine nachgewiesene Resilienz gegenüber wirtschaftlichen Zyklen auszeichnen. Das aktuelle Portfolio basiert auf einer

Kombination aus Wohnliegenschaften, die in Rezessionsphasen eine stabile und widerstandsfähige Grundlage bieten, sowie kommerziellen Immobilien, die einen Cashflow-Überschuss generieren. Dieser Überschuss ermöglicht die Finanzierung von wertsteigernden Projekten innerhalb des Fonds.
Der Teilfonds fokussiert sich hauptsächlich auf den Markt der Westschweiz, mit besonderem Augenmerk auf gut gelegene Objekte in Gebieten mit einfachem Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgung. Die Mikrolage ist ein entscheidendes Kriterium im Akquisitionsprozess; dabei wird ein selektiver und rigoroser Ansatz bei der Auswahl der Vermögenswerte verfolgt.

5.3 TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1

Am 31. März 2025 hatte der **TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1** seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	82 193 111,68
Bruttofondsvermögen	125'868'037.18
NIW pro Aktie	71,87
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr Kapitalgewinnausschüttung	0,65 0,00
TER (GAV)	0,68%
TER (MV)	1.00%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	-1,40%
Anzahl Liegenschaften	13
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	26,02%
Verschuldungsquote	33,39%
Anlagerendite	-1,41%
Steuerwert einer Aktie (31.12.2024)	1.493

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Die SICAV hat in den letzten drei Geschäftsjahren die folgenden Dividenden ausgeschüttet:

CHF 1,14 für das Geschäftsjahr per 31.03.2023
CHF 0,60 für das Geschäftsjahr per 31.03.2024
CHF 0,65 für das Geschäftsjahr per 31.03.2025

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

[Der Net Asset Value (NAV) hat sich in den letzten drei Geschäftsjahren wie folgt verändert:

CHF 76,25 für das Geschäftsjahr per 31.03.2023
CHF 73,50 für das Geschäftsjahr per 31.03.2024
CHF 71,87 für das Geschäftsjahr per 31.03.2025

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Das Kapital hat sich in den letzten drei Jahren wie folgt verändert:

31.03.2023 : 1'036'610 ausstehende Aktien
31.03.2024 : 1'143'612 ausstehende Aktien
31.03.2025 : 1'143'612 ausstehende Aktien

Die 62'153 Aktien, die am 31. März 2024 gekündigt wurden, werden von den am 26. Juni 2025 ausstehenden Aktien abgezogen.

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 31. März 2025:

Seit dem letzten Jahresabschluss bis zum 31. März 2025 wurden keine Immobilienkäufe durchgeführt.

5.8 Aussichten des TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1

Die Verwaltung des Teilfonds TrustStone Real Estate SICAV wird – vorbehaltlich der Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung vom 23. Juli 2025 – von Dominicé & Co – Asset Management übernommen.
Im Rahmen dieser Übernahme und im Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Aktien beabsichtigt Dominicé & Co, das derzeitige Gewicht der Liegenschaft En Courta Rama 10 in Etoy durch den Erwerb einer Immobilie, die der Anlagestrategie des Fonds entspricht, zu verringern. Dieser Schritt wird es gleichzeitig ermöglichen, die Verschuldungsquote des Teilfonds zu senken.
Mittelfristig plant Dominicé, den Teilfonds TrustStone Real Estate SICAV nach den Standards seiner bestehenden Fonds zu strukturieren: mit institutioneller Governance, rigorosen Prozessen sowie einem professionellen und sich ergänzenden Team. Um das höchste Qualitätsniveau im Management sicherzustellen, plant Dominicé die Verstärkung seines Teams durch die Rekrutierung neuer Talente, entsprechend dem identifizierten operativen Bedarf.
Ein besonderes Augenmerk gilt der Reduktion des Leerstands in der Liegenschaft in Etoy, wo derzeit Verhandlungen über die Vermietung von 1'000 m² laufen – was einem potenziellen Mietertrag von ca. CHF 316'000 entspricht. Das stellt über 40 % der noch verfügbaren Fläche dar und ist ein ermutigendes Signal. In Muttenz bietet die Wiedervermietung der zuvor durch einen ausziehenden Mieter belegten Flächen ein geschätztes Ertragspotenzial von CHF 740'000, was einer Steigerung von 56 % entspricht. Bis heute wurden bereits Mietverträge über CHF 479'000 abgeschlossen.
Bezüglich der Liegenschaften in Pully und Renens wird das Aufwertungspotenzial der Mieten auf ca. CHF 135'000 pro Jahr geschätzt. Parallel dazu wurden 5 der 6 neu geschaffenen Attikawohnungen durch Aufstockung bereits wiedervermietet, was zusätzliche Mieteinnahmen von rund CHF 140'000 pro Jahr generiert.
Dominicé & Co beabsichtigt, durch den Eintritt neuer Investoren, die Aktivierung eines erweiterten Netzwerks und eine bereits bewährte Expertise frischen Schwung in die TrustStone SICAV zu bringen.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 10) den Anlagereglement (auf Französich).

Der **Jahresbericht** per **31. März 2025** bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 22 365 20 70
E-Mail:	fundprojects@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.com

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Solutions & Funds übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie

bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des **TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1** wesentlich verändern könnte.

Morges, den 20. Juni 2025

Fondsleitung
Solutions & Funds AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE



PATRIMONIUM
Your Partner in Private Markets

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

Rapport annuel audité au 31.03.2025

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse à gestion externe relevant du type « Fonds immobiliers » destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC.

Crédit photo : Yannic Bartolozzi

Couverture: Rue du Mûrier 13, 15, Etoy

TABLE DES MATIÈRES

SWISS REAL ESTATE I – COMPARTIMENT INVESTISSEURS, CHIFFRES CLÉS DU FONDS 4

RAPPORT DE GESTION DU 1ER AVRIL 2024 AU 31 MARS 2025 5

CLOTURE ANNUELLE 2024-2025 6

PORTEFEUILLE IMMOBILIER 10

LOYERS ET TAUX DE VACANCE 12

DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATION DES IMMEUBLES 13

DÉVELOPPEMENT DURABLE – NON AUDITÉ 16

RAPPORT FINANCIER AU 31 MARS 2025 19

COMPARTIMENT INVESTISSEURS 20

- Compte de fortune et actions en circulation 20
- Compte de résultat 21

ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES 22

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES 23

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS 24

AUTRES INFORMATIONS 25

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET LA DIRECTION DE FONDS 26

INVENTAIRE DES IMMEUBLES 27

PORTEFEUILLE IMMOBILIER 29

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS 31

- Bilan et actions en circulation 31
- Compte de résultat 32

COMPTES GLOBAUX DE LA SICAV 33

- Compte de fortune et actions en circulation 33
- Compte de résultat 34

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION 36

SWISS REAL ESTATE I – COMPARTIMENT INVESTISSEURS, CHIFFRES CLÉS DU FONDS

		31.03.2025	31.03.2024
Fortune totale	CHF	125'868'037.18	119'930'751.60
Fortune nette	CHF	82'193'111.68	84'054'805.80
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	120'010'000.00	113'947'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	1'570'000.00	1'560'000.00

Informations des années précédentes

	Actions en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une action	Distribution du gain en capital par action	Distribution du revenu net par action	Distribution totale
31.03.2023	1'036'610	CHF 79'044'671.81	CHF 76.25	CHF 0.00	CHF 1.14	CHF 1.14
31.03.2024	1'143'612	CHF 84'054'805.80	CHF 73.50	CHF 0.00	CHF 0.60	CHF 0.60
31.03.2025	1'143'612	CHF 82'193'111.68	CHF 71.87	CHF 0.00	CHF 0.65	CHF 0.65

Informations des années précédentes

	31.03.2025	31.03.2024
Taux de perte sur loyer[1]	26.02%	18.30%
Coefficient d'endettement	33.39%	28.01%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	39.57%	38.99%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.68%	0.85%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)[2]	1.00%	1.18%
Rendement des fonds propres (ROE)	-1.40%	-2.12%
Rendement du capital investi (ROIC)	-0.45%	-1.08%
Rendement sur distribution[2]	0.90%	0.82%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	98.83%	85.28%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement	-1.41%	-2.14%

Performance TrustStone Real Estate SICAV

	Depuis la création du fonds	31 mars 2025[3]	31 mars 2024
TrustStone Real Estate SICAV[2]	3.33%	-1.41%	-1.40%
SXI Real Estate® Funds TR	23.96%	13.14%	11.72%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

[1] Ce taux exclut les vacants pour travaux.
[2] Changement de prestataire pour le négoce hors bourse des actions dès le 1er février 2024. Le nouveau prestataire assure le négoce régulier hors bourse. Cependant, un cours de marché quotidien n'est pas disponible. Ainsi, la VNI est utilisée en lieu et place du cours de marché dans le calcul des ratios concernés.
[3] Calculé sur la période comptable

RAPPORT DE GESTION DU 1ER AVRIL 2024 AU 31 MARS 2025



Visualisation du projet à Muttenz (BL)

CLOTURE ANNUELLE 2024-2025

Au cours de l'exercice 2024-25, les travaux de rénovation énergétique des immeubles résidentiels de Renens (VD) et Pully (VD), qui permettront une augmentation des loyers et une baisse des charges opérationnelles, ont été achevés. La majorité des appartements crées dans la surélévation de Pully ont pu être loués. Les améliorations structurelles de l'immeuble commercial d'Etoy (VD) et les efforts de promotion consentis ont abouti à la location de 1'500 m² supplémentaires en fin d'année (17% du total de l'immeuble).

Le résultat net distribuable permet la distribution d'un dividende (CHF 0.65), malgré un recul par rapport à l'exercice précédent. Ce repli est principalement dû aux travaux effectués en cours d'exercice, qui ont amené à une légère baisse des revenus (réductions de loyers, vacant technique), à une hausse des charges opérationnelles (entretiens effectués durant les chantiers, rotations, charges dues au vacant), et aux coûts hypothécaires à la hausse. Malgré l'évolution positive des valorisations de la plupart des immeubles du portefeuille, la dévalorisation de l'immeuble commercial d'Etoy (due à des facteurs exogènes en lien avec les conditions du marché commercial local) a, en raison de son poids spécifique (25.3% du portefeuille de la SICAV), amené à un résultat total de – CHF 1'175'527.

L'augmentation des loyers rendue possible par les travaux à plus-value et par la création d'appartements durant l'exercice se répercutera dès le prochain exercice, en même temps qu'une baisse des coûts opérationnels provenant de la réduction des vacants techniques et économiques.

Politique de placement et stratégie

TrustStone real estate SICAV (TSS) est un placement collectif de capitaux de droit suisse, structuré sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) et considéré comme un fonds immobilier ouvert au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006.

La SICAV immobilière a été lancée le 7 octobre 2020 et se subdivise en 2 compartiments :

– Compartiment Entrepreneurs

– Compartiment Investisseurs – Swiss Real Estate I

Le compartiment Investisseurs est à ce jour investi dans un portefeuille composé d'immeubles existants résidentiels, mixtes et commerciaux, qui se caractérisent respectivement par des loyers abordables et des baux commerciaux à long terme avec idéalement des potentiels de développement, ainsi que des projets de construction et un terrain. Ces investissements sont situés à ce jour sur le bassin lémanique, Fribourg, Bâle et au Tessin.

Le fonds dispose d'environ CHF 126 millions d'actifs sous gestion à fin mars 2025 et poursuit sa croissance en termes de revenus et de valeur grâce à une gestion proactive du portefeuille existant et au développement de projets de rénovation à Genève (GE) et de construction à Muttenz (BL) et Renens (VD). Sur le long terme, la réalisation de ces projets de développement permettra de renforcer l'affectation résidentielle de la SICAV, tout en générant une plus-value pour les actionnaires du fonds.

Les investissements de rénovation du parc permettent également d'avancer dans la transition énergétique, en optimisant la consommation d'énergie des immeubles et en améliorant leur efficience.

Introduction

Dans un contexte mondial marqué par des incertitudes persistantes, des tensions géopolitiques et économiques, la Suisse et son marché immobilier ont globalement su maintenir stabilité et résilience, avec des fondamentaux économiques et immobiliers solides. Au cours de l'année écoulée, l'environnement de marché en Suisse s'est même sensiblement amélioré par rapport à l'année précédente, avec un recul de l'inflation et une baisse des taux directeurs.

En 2024, la Banque nationale suisse (BNS) a procédé à quatre baisses consécutives de son taux directeur, ramené de 1,75 % à 0,50 %, en réponse au net ralentissement de l'inflation et à une dynamique économique moins vigoureuse.

Pour 2025, la majorité des économistes anticipent une croissance positive, un marché du travail résilient et une inflation modérée.

La structure du portefeuille est équilibrée, avec d'un côté des immeubles résidentiels et mixtes (représentant 58 % du portefeuille), et de l'autre des immeubles commerciaux. Néanmoins, bien que la concentration de l'immeuble administratif d'Etoy (VD) ait été réduite depuis le lancement, ce dernier représente encore 25.3 % de la valorisation du portefeuille total (contre plus de 50 % en 2020) et 2/3 de la valorisation du portefeuille commercial, impliquant une exposition accrue aux risques propres à un marché local.

Marché immobilier résidentiel

La demande reste soutenue sur le marché du logement. La population suisse continue de croître à un rythme dynamique, attirée par un marché du travail solide, la stabilité du pays et la qualité de vie. En 2024, le solde migratoire a atteint 79'000 personnes[1], dont environ 75 % provenaient de pays européens. Cette immigration soutient la demande locative, notamment dans les centres urbains.

L'offre de logements locatifs demeure inférieure à la demande, et cette pénurie – un défi majeur – devrait se poursuivre. Le taux de vacance a encore reculé, passant de 1,15 % au 1er juin 2023 à 1,08 % au 1er juin 2024[1]. L'offre de nouveaux logements reste insuffisante, freinée par de nombreuses oppositions et des recours judiciaires systématiques, souvent utilisés pour bloquer les projets de construction en zone urbaine. Ces freins ralentissent le développement de logements neufs, accentuant le déséquilibre entre offre et demande sur le marché locatif.

Cette situation favorise un taux de vacance historiquement bas et la hausse des loyers de l'offre, tendance qui devrait se poursuivre en 2025 et au-delà. Entre 2023 et 2024, les loyers ont augmenté en moyenne de 3,3 %[1] en Suisse. Le taux hypothécaire de référence a été abaissé à 1,50 % en mars 2025, ce qui pourrait affecter certains loyers de baux existants.

En conclusion, l'attrait du marché résidentiel reste intact. La pression combinée d'une forte demande et d'une offre limitée maintient une tension élevée sur le marché locatif, en particulier dans les zones urbaines. Dans de nombreuses régions, la pénurie de logements est désormais largement reconnue. Cette tendance devrait se poursuivre en 2025, compte tenu du faible niveau de construction et d'une immigration toujours dynamique.

Dans l'ensemble, l'environnement demeure prometteur et les fondamentaux de l'immobilier suisse restent solides, bien qu'une certaine prudence soit encore de mise face à une conjoncture mondiale instable, susceptible de générer de nouvelles incertitudes.

Marché immobilier commercial

Le marché des bureaux traverse actuellement une période difficile, avec une hausse du nombre de surfaces vacantes dans certaines régions, notamment en périphérie et dans les petites localités. Cette disponibilité accrue entraîne une augmentation du taux de vacance, pesant sur les loyers de l'offre et la dynamique du marché.

Cette évolution s'explique par le ralentissement de la croissance des emplois de bureau depuis 2022, accentué par le développement du télétravail, qui a réduit la demande pour de grands espaces. Les entreprises privilégient désormais des bureaux plus compacts, bien situés, modernes et durables. La majorité des investissements dans ce segment concernent des rénovations plutôt que des constructions neuves[2].

Ce changement crée un contraste marqué entre les centres urbains comme Zurich, Lausanne ou Genève, où la demande reste forte, et les zones périphériques, où les surfaces vacantes sont plus fréquentes. L'immeuble le plus important de la SICAV (25.3 % de la valorisation du portefeuille) est situé dans la zone commerciale du Littoral Parc, à Etoy (VD), et subit les mêmes pressions que celles observées en périphérie. Le taux d'offre de bureaux à Etoy (24,5 % au T1 2025) est sensiblement plus élevé que celui du district de Morges (20,4 %) ou du canton de Vaud (6,1 %)[3], ce qui exerce une pression à la baisse sur les loyers.

Néanmoins, les prévisions d'emploi (source : Wüest Partner) dans la commune sont favorables et supérieures à celles du district.

Fortune du fonds

Au cours de l'exercice 2024–2025, la *valeur vénale des immeubles* du fonds a atteint CHF 121'580'000, en hausse de CHF 6'073'000 (+5,3 %) par rapport à la dernière clôture. Conformément à la à la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les valeurs de marché des immeubles ont été recalculée selon la méthode du Discounted Cash Flow (DCF) par nos experts immobiliers Wüest Partner AG et CBRE SA.

Cette progression s'explique principalement par la livraison autour de la période de clôture de projets de rénovation à Pully (VD) et Renens (VD), pour un total de CHF 8'576'000, ainsi que par des réévaluations positives sur d'autres immeubles pour CHF 847'000. Cette hausse a cependant été partiellement neutralisée par un ajustement négatif de CHF -3'350'000 sur la valeur de l'immeuble commercial d'Etoy (VD), en raison d'une détérioration des conditions de marché dans la région.

Ainsi, les CHF 8'320'000 *d'investissements à plus-value* portés au bilan des immeubles n'ont pas été entièrement reflétés dans les valeurs vénales. Il en résulte une perte de valeur non réalisée de CHF -2'247'269 (2023/24 : CHF -2'741'477), hors impôt différé.

Les loyers précédemment retenus dans l'évaluation de l'immeuble d'Etoy ont retardé les objectifs de relocation. Leur ajustement aux nouvelles conditions de marché régionales contribuera favorablement aux efforts de relocation.

Le *taux d'escompte moyen pondéré* du portefeuille a légèrement diminué, passant de 4,10 % à 3,97 %.

Le *coefficient d'endettement* du fonds est passé de 28,01 % à 33,39 % au 31 mars 2025. Le montant total de dette a augmenté de CHF 32'352'860 à CHF 40'598'860, principalement en lien avec :

- des travaux de rénovation énergétique à Renens et Pully, incluant la surélévation (environ CHF 7,2 millions),
- des aménagements dans l'immeuble commercial à Etoy (env. CHF 0,7 million),
- diverses autres rénovations (logements, etc.), financées par endettement.

Les hypothèques à court terme représentent 64 % de la dette,

[1] Office Fédéral de la Statisique (OFS),
[2] Conférence Les rencontres UBS de l'immobilier du 14 mai 2025,
[3] Base de données Wüest Partner

celles avec une maturité entre 1 et 3 ans en représentant 36 %. Le taux moyen pondéré s'établit à 1,18 % (contre 1,81 % au 31.03.2024), pour une durée résiduelle moyenne de 0,77 an (contre 1,25 an).

Les *impôts de liquidation* (CHF 4'089'478) ont été compensés par les pertes fiscalement reportables (CHF 5'377'620), compte tenu des perspectives bénéficiaires des exercices futurs.

Ainsi, la *fortune totale* du fonds s'élève à CHF 125'868'037. Après déduction de l'endettement et des impôts de liquidation, *la fortune nette* du fonds recule de 2,9 % pour s'établir, au 31 mars 2025, à CHF 82'193'112 (2023/24 : CHF 84'054'806).

Résultats de l'exercice

Au cours de cet exercice, la SICAV a connu une performance mitigée, avec un résultat net positif, mais inférieur aux attentes.

Les *revenus locatifs* (comptabilisés dans le compte de résultat) correspondent aux revenus locatifs théoriques, diminués des réductions de loyers. Ces dernières ont augmenté, entraînant une baisse des revenus locatifs de CHF 75'285 sur l'exercice, qui s'élèvent ainsi à CHF 4'229'499 (contre CHF 4'304'784 en 2023/24). Cette diminution s'explique par une hausse des réductions de loyers plus importante que l'augmentation des revenus locatifs théoriques (voir section « Loyers et taux de vacance »).

Les immeubles du portefeuille (a l'exception d'Etoy) ont généré un résultat satisfaisant durant l'exercice, avec une hausse totale des loyers provenant :

– des indexations (+CHF 45'413),
– des mutations de locataires (+CHF 31'317).

Le *total des charges* a légèrement diminué par rapport à l'année précédente (CHF -56'355) et reste stable proportionnellement aux revenus encaissés, mais à un niveau encore élevé.

Les *dépenses opérationnelles* liées aux immeubles se sont accrues et atteignent CHF 1'624'883, soit 38,4 % des revenus encaissés (contre 33,9 %, soit CHF 1'459'734, lors de l'exercice précédent). Ces dépenses se répartissent comme suit :

– *Coûts d'entretien et de réparations* : CHF 527'557 (2023/24 : CHF 402'127),
– *Frais liés aux immeubles* : CHF 910'967 (2023/24 : CHF 905'126),
– *Frais d'administration (gestion financière et locative)* : CHF 186'359 (2023/24 : CHF 152'481).

Les *coûts d'entretien et de réparations* ont augmenté de CHF 125'430, représentant 12,5 % des loyers encaissés (contre 9,3 % l'année précédente). Cette hausse s'explique par :

– des travaux sur l'immeuble de Renens, réalisés en parallèle à sa rénovation complète,
– un nombre important de rotations de locataires, ayant entraîné des dépenses d'entretien d'environ CHF 108'000, permettant une adaptation des loyers de l'ordre de CHF 31'000,
– des dépenses supplémentaires dans des objets loués, afin de maintenir la qualité du portefeuille.

Les *charges courantes*, comprenant les frais généraux (conciergerie, électricité, chauffage, eau, contrats d'entretien, assurances), sont restées stables et représentent 21,5 % des loyers encaissés (contre 21,0 % lors de l'exercice précédent).

Ce niveau s'explique notamment par :

– la prise en charge, par le bailleur, des frais de chauffages et accessoires des surfaces vacantes non refacturables,
– les efforts et mesures commerciales engagées pour faciliter la relocation des espaces commerciaux (dont une partie des effets se matérialisera dans les exercices suivants),
– quelques pertes de loyers, notamment liées au restaurant de Lutry (VD), où les lenteurs des procédures juridiques liées à l'expulsion n'ont pas aidé à limiter les pertes.

En lien avec la hausse de l'endettement, la charge hypothécaire rapportée aux revenus encaissés est passée de 12,9 % à 14,6 %, malgré une baisse du taux moyen pondéré au 31 mars 2025 (1,18 %, contre 1,81 % en 2023/24).

Les *intérêts hypothécaires* ont augmenté de CHF 553'977 à CHF 615'692. Les baisses des taux directeurs de la BNS ont eu un effet prix positif d'environ CHF 40'000, mais un effet volume négatif de CHF -102'000.

La majorité des financements est volontairement à court terme, afin de bénéficier de taux plus bas, en lien avec les anticipations baissières et les objectifs de recapitalisation. La durée résiduelle du financement (par des fonds étrangers) a diminué de 0,48 an pour s'établir à 0,77 an à la fin de l'exercice, avec un taux moyen pondéré de 1,18 %.

Les *frais d'administration* versés aux gérances immobilières du fonds s'élèvent à CHF 186'359, incluant CHF 21'149 d'honoraires supplémentaires (exercice précédent : CHF 152'481), soit 4,4 % des loyers encaissés.

La *rémunération réglementaire* versée à la direction du fonds et au gestionnaire a été réduite à CHF 304'185 (contre CHF 593'146), grâce à une renonciation volontaire du gestionnaire, limitant sa rémunération à CHF 120'000 pour partager les difficultés de l'exercice avec les actionnaires. La quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF GAV) passe de 0,85 % à 0,68 %.

Des *provisions pour débiteurs douteux* ont été constituées pour CHF 154'756 (2023/24 : CHF 212'811), concernant divers locataires dans plusieurs immeubles, en majorité dans l'immeuble commercial d'Etoy. Des conventions de rattrapage ont été mises en place en parallèle aux procédures juridiques, sans toutefois empêcher la constitution de provisions. Certaines créances anciennes et déjà provisionnées ont été passées en perte, ce qui explique un taux de perte en hausse à 26,02 % (contre 18,30 %).

Les *autres charges* comprennent la rémunération des membres du conseil d'administration, des honoraires de fiscalistes et d'avocats, des frais de teneur de marché et divers frais annexes. Ces charges s'élèvent à CHF 216'665, en hausse de CHF 47'353, principalement en raison charges exceptionnelles et non récurrentes.

Le *résultat net* de l'exercice s'élève à CHF 752'141 et permet la distribution d'un troisième dividende de CHF 0,65, soit 98,8% du résultat net, correspondant à un rendement de distribution de 0,90 %.

Cependant, une perte en capital non réalisée de CHF -2'296'156, liée à la baisse de valorisation d'un immeuble, pèse sur le

résultat total. La SICAV clôt ainsi l'exercice 2024/25 avec un résultat total en perte de CHF -1'175'527, soit un rendement sur fonds propres de -1,40 % (2023/24 : -2,12 %).

Attentes sur le prochain exercice

Les perspectives pour la période du 1er avril 2025 au 31 mars 2026 continuent de s'améliorer. Grâce aux démarches de repositionnement et d'assainissement menées sur le portefeuille au cours des exercices précédents, de nouvelles bases solides ont été posées, permettant de s'attendre à une reprise de la croissance de la SICAV.

Revenus locatifs

Les revenus encaissés devraient continuer à croître :

Concernant les immeubles résidentiels :

- Mise sur le marché des 6 appartements créés en attique à Pully (VD), loués depuis avril 2025, pour un revenu locatif d'environ CHF 140K/an.
- Répercussion des travaux générant une plus-value sur les loyers existants, suite aux rénovations énergétiques à Pully (VD) et Renens (VD), avec une hausse estimée à CHF 136K/an. Cette dernière sera appliquée conformément à la loi LPPPL aux échéances des baux entre 2025 et 2026.

Concernant les immeubles commerciaux :

- Encaissement des loyers liés à la location de nouvelles surfaces (env. 1'500 m²) à Etoy, signées au second semestre 2024, pour des revenus théoriques estimés à CHF 260K/an, entièrement comptabilisés dès l'exercice 2025/26.
- Nouvelles relocations en cours de négociation avec des prospects actuels et futurs, consécutives au repositionnement de l'immeuble.
- Relocation partielle des surfaces commerciales à Muttenz (BL) à plusieurs locataires, précédemment occupées par l'ancien locataire principal, avec une hausse de l'état locatif attendue de CHF 210K/an sur les prochains exercices.

En complément, une ou plusieurs acquisitions sont envisagées dans le cadre du partenariat stratégique décrit ci-après, contribuant à l'augmentation des revenus locatifs. Cette augmentation de capital, suivie de nouveaux investissements immobiliers, permettra également de respecter les exigences de la FINMA en matière d'endettement (max. 1/3) et de concentration des risques (max. 1/4).

Vacance économique et technique

L'achèvement des chantiers à Renens (VD) et Pully (VD) a permis la relocation des objets locatifs maintenus vides pour les travaux (Renens : env. CHF 31K/an, Pully : env. CHF 10K/an). La vacance économique devrait continuer à diminuer grâce aux efforts et mesures commerciales engagés

Charges opérationnelles

Les charges d'entretien et de réparations devraient rester stables, voire légèrement diminuer, à la suite des importants travaux réalisés à Renens et Pully. Les frais liés aux immeubles devraient également baisser, en particulier avec :

- La location de nombreuses surfaces vacantes à Etoy dès l'automne 2024, permettant de refacturer les frais de chauffage et accessoires précédemment à la charge du bailleur.
- La relocation des surfaces à Muttenz au début 2025, où les nouveaux baux commerciaux prévoient également une refacturation des frais accessoires.

Ces effets positifs seront pleinement intégrés dans l'exercice 2025/26.

Partenariat stratégique

Patrimonium Asset Management SA, de concert avec le Conseil d'administration et la direction de fonds Solutions & Funds SA, ont conclu un partenariat stratégique entre TrustStone real estate SICAV et Dominicé & Co – Asset Management («Dominicé & Co»), société de gestion de placements collectifs basée à Genève.

Découlant de ce partenariat, TrustStone procédera à une augmentation de capital du compartiment investisseurs « Swiss Real Estate 1 » accompagnée par Dominicé & Co pour un montant d'au moins CHF 20 millions, suivie par l'acquisition d'un bien immobilier générant un rendement attractif, et permettant de respecter toutes les restrictions de placement avant fin septembre 2025.

Sous réserve de l'approbation de la FINMA et de l'assemblée générale de TrustStone, il est prévu que, à l'issue de cette augmentation de capital, Dominicé & Co reprenne l'intégralité des actions du compartiment entrepreneurs de TrustStone ainsi que, en tant que gestionnaire de placements collectifs, la gestion de la fortune du compartiment « Swiss Real Estate 1 ».

Patrimonium continuera de soutenir activement le développement de TrustStone en tant que conseiller stratégique, en se concentrant sur les projets en cours ainsi que sur l'identification de nouvelles opportunités d'acquisition immobilière. Solutions & Funds SA continuera d'assurer sa fonction de direction de fonds.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Conformément à la stratégie d'investissement de la SICAV, le portefeuille se concentre sur les immeubles résidentiels, commerciaux et mixtes situés dans les zones urbaines (Arc lémanique, Fribourg, Neuchâtel, Bâle, Zurich, Berne, etc.) ou périurbaines caractérisées par une croissance des loyers et de la population, ainsi que sur les projets de construction et de développement. Au cours de cet exercice, aucune nouvelle transaction n'a eu lieu et l'accent a été mis sur une consolidation du portefeuille existant. À long terme, la réalisation des projets de développement permettra de transformer le portefeuille à vocation majoritairement résidentielle.

Le portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice sous revue, aucune transaction (achat ou vente) n'a été effectuée.

Au 31 mars 2025, le portefeuille immobilier est constitué de 6 (CHF 49'190'000) immeubles d'habitation (soit 40.5% de la valeur vénale), 4 (CHF 49'360'000) immeubles commerciaux (40.6%), 2 (CHF 21'460'000) immeubles mixtes (17.7%) et 1 (CHF 1'570'000) terrain à bâtir (1.3%) pour une valeur vénale totale de CHF 121'580'000 et d'un prêt de 2 millions lié à un projet de construction garanti par une cédule. A moyen terme, un des objets commerciaux (Muttenz, BL) est néanmoins destiné à être redéveloppé en un quartier résidentiel, diminuant ainsi l'exposition du fonds à l'immobilier commercial.

Sur une base de valeur de marché, les biens immobiliers du fonds se concentrent principalement dans le canton de Vaud (64.0%). Le reste se répartit entre les cantons de Fribourg (12.2%), de Bâle-Campagne (9.8%), de Genève (7.5%) et du Tessin (6.4%).

.

La proportion de baux indexés est de 39.1%, offrant ainsi la possibilité d'adapter les loyers à la hausse en cas de variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) en période d'inflation.

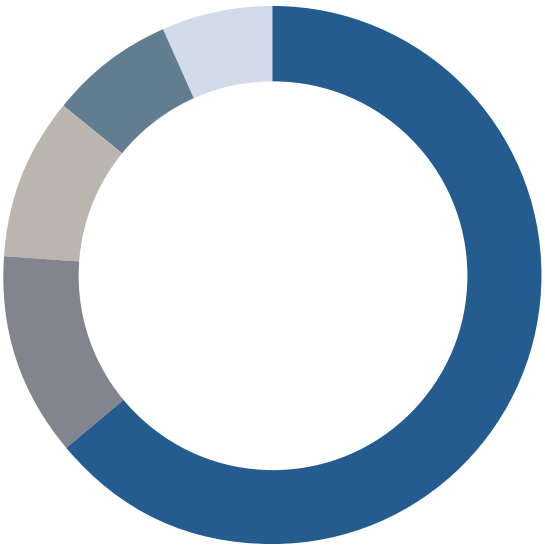
L'état locatif du fonds est issu à 44.1% de la location d'appartements, à 46.7% de surfaces commerciales (vente, bureaux, artisanat), et 7.2 % de parkings, offrant ainsi une diversification des revenus par affectation et par zone géographique. Les autres 2.1% proviennent de locaux divers et objets annexes.

En détail, le portefeuille de la SICAV est composé à ce jour de 173 appartements, dont 36% d'appartements de 1-2 pièces, 62% de 3-4 pièces et 2% de plus de 4 pièces. Cette répartition permet de répondre à une large demande de la population. Les objets commerciaux totalisent environ 86 unités et sont en majorité composés de surfaces de bureaux, artisanales ou de dépôts. Finalement, les places de stationnement totalisent 405 unités.

Par ailleurs, le fonds ne possède aucun immeuble en copropriété ou objet en PPE.

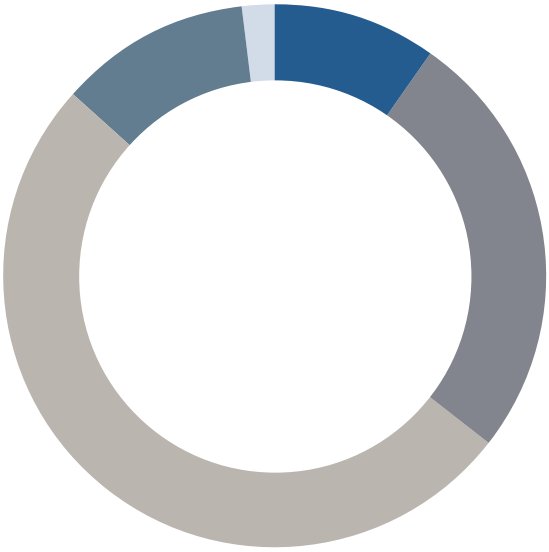
CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VÉNALE	
Immeubles d'habitation	46'276'159	*37.6%*	49'190'000	*40.5%*
Immeubles commerciaux	52'847'217	*43.0%*	49'360'000	*40.6%*
Immeubles mixtes	22'710'811	*18.5%*	21'460'000	*17.7%*
Terrains et projets de construction	1'184'465	*1.0%*	1'570'000	*1.3%*
TOTAL	**123'018'652**	**100.0%**	**121'580'000**	**100.0%**

Répartition géographique des immeubles (base : val. vénale)



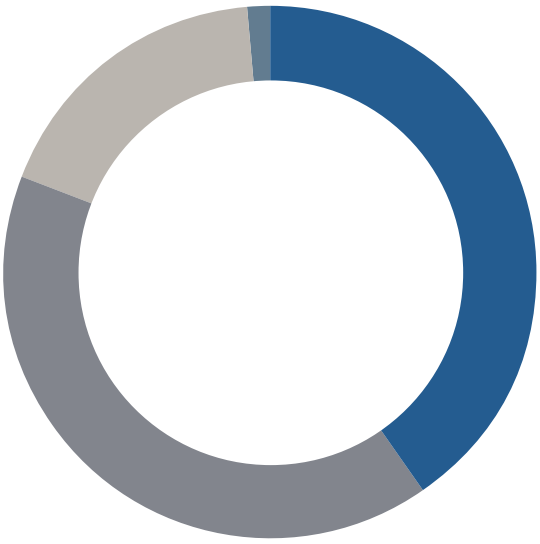
- Vaud 64.0%
- Fribourg 12.2%
- Bâle 9.8%
- Genève 7.5%
- Tessin 6.4%

Répartition par typologie d'appartements (base : nombre d'unités)



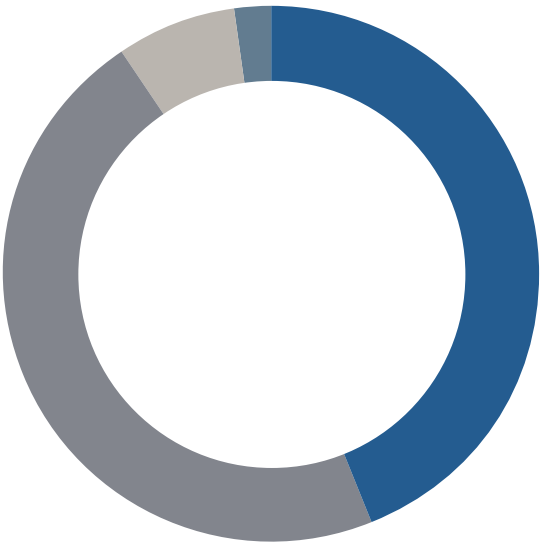
- 1-1,5 pièces 9.8%
- 2-2.5 pièces 26.0%
- 3-3.5 pièces 50.9%
- 4-4.5 pièces 11.6%
- > 4.5 pièces 1.7%

Répartition des immeubles par affectation (base : val. vénale)



- Résidentiel 40.5%
- Commercial 40.6%
- Mixte 17.7%
- Terrains 1.3%

Répartition du revenu par affectation (base revenus locatifs)



- Appartements 44.1%
- Surface de vente, bureaux et artisanales 46.7%
- Parking 7.2%
- Autres 2.0%

LOYERS ET TAUX DE VACANCE

L'état locatif théorique du fonds progresse et s'établit à CHF 5,5 millions (+ CHF 0,1 mio) par an. La vacance totale représente encore un potentiel d'augmentation des revenus locatifs de CHF 1,1 million. À moyen terme, la SICAV dispose d'un potentiel significatif de hausse des loyers encaissés, de l'ordre de CHF 4,2 millions, provenant de la réduction attendue de la vacance, de la réalisation de la réserve locative et du développement des projets en cours.

L'état locatif du portefeuille

L'état locatif théorique du fonds s'élève pour l'exercice 2024/25 à CHF 5'478'853 (contre CHF 5'416'101 en 2023/24). Après déduction des vacants travaux et économiques pour CHF 1'069'714 (2023/24 : CHF 1'062'217), ainsi que des réductions de loyers pour CHF 179 639 (2023/24 : CHF 49'100), les revenus locatifs encaissés s'élèvent à CHF 4'229'499 (2023/24 : CHF 4'304'785), soit une baisse de 1,7 %.

Cette légère diminution s'explique :

– d'une part, par une augmentation ponctuelle de la vacance totale (notamment le changement de locataire du restaurant à Lutry et les appartements maintenus vacants pendant les travaux à Renens),

– d'autre part, par une hausse des réductions de loyers accordées à de nouveaux locataires commerciaux dont les locaux nécessitent des travaux d'aménagement.

Ces mesures d'accompagnement non récurrentes concernent principalement les nouveaux baux signés à Etoy, Lutry (restaurant) et Renens (local commercial).

Axes d'amélioration des revenus résidentiels

Sur les 44,1 % de revenus provenant d'objets résidentiels, deux leviers d'amélioration sont identifiés :

– Indexation des baux : depuis 2022, les nouveaux baux résidentiels sont indexés à l'IPC, permettant une revalorisation des loyers en cas d'inflation.À ce jour, environ un tiers des loyers résidentiels sont indexés.

– Réalisation de la réserve locative : lors de changements de locataires, les logements sont rafraîchis ou rénovés, puis remis sur le marché à des loyers actualisés dans le respect du cadre légal. Les experts estiment la réserve locative actuelle à 11 % du potentiel résidentiel (contre 18 % lors de l'exercice précédent).

Prévisions à 1–3 ans : hausse attendue des loyers

Dans un horizon de 1 à 3 ans, l'objectif de hausse des loyers théoriques et encaissés sur le portefeuille actuel est de CHF 1,3 million, dont :

– Relocation de l'immeuble commercial d'Etoy (VD) et arrêt des réductions de loyers : CHF 1'027'000/an

– Répercussion des travaux de rénovation à Pully (VD) : CHF 65'000, en plus de CHF 140'000 de revenus attendus via la mise sur le marché des nouveaux attiques (loués dès avril 2025)

– Répercussion des travaux de rénovation à Renens (VD) : CHF 71'000

Prévisions à 5 ans : renforcement résidentiel

À un horizon d'environ 5 ans, les revenus locatifs de la SICAV devraient continuer à croître et devenir majoritairement résidentiels. Grâce aux projets de développement à Muttenz (BL) et à l'extension résidentielle de Renens (VD), un gain estimé de CHF 2,8 millions de revenus locatifs annuels supplémentaires est attendu par rapport à la situation au 31 mars 2025.

Taux de vacance

Au cours de l'exercice clôturé, le taux de vacance global est passé de 19,8 % à 20,1 %, correspondant à CHF 1'069'714. Le vacant économique a légèrement progressé à 18,0 % (31.03.24 : 17,2 %) et le vacant travaux a diminué à 2,0 % (31.03.24 : 2,5 %).

Des efforts particuliers sont déployés sur l'immeuble commercial d'Etoy, qui représente presque l'intégralité (95,1%) de la vacance économique du portefeuille, soit CHF 960'542. Depuis le lancement de la SICAV (octobre 2020), plus de 5'000 m^2 ont été reloués, dont 1'502 m^2 qui ont été signés au cours de l'exercice (principalement dès l'automne 2024). Les surfaces encore vacantes s'élèvent à 2'369 m^2, soit 26,8% des surfaces totales. Des pourparlers sont en cours avec des prospects pour plus de 1'000 m^2 supplémentaires.

Avec l'augmentation de la fréquentation du bâtiment, environ 30 places de parking souterrain seront aménagées pour une utilisation payante à l'heure, ce qui pourrait générer CHF 50'000 de revenus annuels supplémentaires.

La baisse du taux de vacant travaux de 2,5% à 2,0% au 31 mars 2025 devrait se poursuivre avec l'achèvement des chantiers de Pully (VD) et Renens (VD), permettant d'encaisser l'intégralité des loyers (+ CHF 40'000/an) dès le prochain exercice.

Cette amélioration reste toutefois conditionnée à l'absence de rotations de locataires nécessitant de nouveaux travaux. Pour rappel, le vacant technique désigne les surfaces non disponibles à la location en raison de rénovations ou transformations.

Le détail des taux de vacance par immeuble figure dans l'inventaire en annexe (voir p. 27).

DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATION DES IMMEUBLES

Constructions et rénovations

Chemin de Ruisselet 18, 20, 22, Pully (VD)

Les travaux de rénovation énergétique et de surélévation des immeubles datant de 1954, situés au chemin du Ruisselet 18, 20 et 22, se sont déroulés de mai 2024 à mars 2025, avec le maintien des locataires sur site.

Ce projet a permis la création de 6 nouveaux appartements (4 unités de 2,5 pièces et 2 unités de 1,5 pièce) dans les surélévations, ainsi que la rénovation énergétique complète des trois immeubles.

L'investissement total s'est élevé à CHF 6,1 millions, dont CHF 2,4 millions directement liés à la rénovation énergétique. Les travaux réalisés incluent : la mise aux normes incendie, l'isolation de l'enveloppe extérieure, le remplacement des fenêtres, la substitution de la chaudière à mazout par une pompe à chaleur.

Conformément à la LPPPL (Loi vaudoise de protection des locataires), les immeubles seront soumis à un contrôle des loyers pendant 5 ans, limitant l'augmentation annuelle des loyers (estimée à CHF 65'000/an). Cette hausse sera notifiée au cours de l'année 2025 et appliquée conformément aux échéances légales des baux.

Au-delà de cette période de contrôle, les loyers pourront continuer à être adaptés au marché, progressivement, au gré des rotations de locataires.

Les appartements créés en surélévation ne sont cependant pas concernés par cette loi et ont pu être loués sur le marché libre dès avril 2025, pour un loyer net annuel de CHF 140'000.





Immeubles situés au Chemin du Ruisselet 18-20-22, à Pully, avant/après l'achèvement des rénovations énergétiques et de surélévation.

Chemin de Ruisselet 16, Pully (VD)

Le permis de construire, impliquant la démolition d'une villa et la construction d'un immeuble de 7 appartements, a été obtenu en mars 2023.

En août 2024, une demande de permis complémentaire a été déposée pour modifier le projet initial et réaliser 3 appartements PPE plus spacieux à la place des 7 logements locatifs. Ce permis complémentaire a été délivré en mai 2025.

En raison du partenariat stratégique avec Dominicé et de la recapitalisation à venir, aucune décision n'a encore été prise quant à l'affectation définitive de cette parcelle (maintien en locatif, vente du terrain ou vente des lots en PPE).



Visualisation du projet de construction au Chemin du Ruisselet 16, à Pully.

Rue du Caudray 32, 34, 36, Renens (VD)

Les travaux de rénovation complète de l'immeuble construit en 1971, situé à la rue du Caudray 32, 34 et 36 à Renens, se sont déroulés de juillet 2023 à mars 2025, avec le maintien des locataires sur site.

L'investissement total s'est élevé à CHF 4,6 millions. Il a permis la rénovation des cuisines et sanitaires, la mise aux normes incendie, le remplacement de l'enveloppe extérieure et des fenêtres, et le remplacement de la chaudière à mazout par un raccordement au chauffage à distance (CAD Ouest).

Conformément à la LPPPL (Loi vaudoise de protection des locataires), les immeubles seront soumis à un contrôle des loyers pendant 5 ans, limitant l'augmentation annuelle (estimée à CHF 71'000/an). Cette hausse sera notifiée courant 2025 et appliquée selon les échéances légales des baux.

Au-delà de cette période, les loyers pourront être adaptés au marché progressivement, lors des rotations de locataires.

La parcelle dispose également d'une réserve constructible d'environ 1'700 m² de surface brute de plancher, pouvant faire l'objet soit d'une construction de logements locatifs destinés à être conservés, soit d'une réalisation en lots PPE à des fins de revente avec plus-value. En raison du partenariat stratégique avec Dominicé et de la recapitalisation à venir, aucune décision n'a encore été prise à ce stade.

Une demande de mise à l'enquête publique a été déposée au premier semestre 2025. Elle est actuellement en cours de traitement par les autorités communales.





Immeuble situé au Chemin du Caudray 32-34-36, à Renens, avant/après l'achèvement des rénovations énergétiques.

St. Jakobsstrasse 90, Muttenz (BL)

Les immeubles situés à la St. Jakobsstrasse 90 à Muttenz font partie d'un plan de quartier en cours d'élaboration, mené en partenariat avec la commune, visant à réaffecter les parcelles classées en zone d'activités en quartier résidentiel.

Depuis le 31 octobre 2023, date de la présentation du projet lauréat du mandat d'étude urbanistique à la population, de nombreuses séances avec les riverains ont été organisées. Le projet a été adapté à la suite de ces échanges. La version révisée, fruit d'un compromis entre la volonté politique et les demandes du voisinage, a été validée par le conseil municipal en juin 2025.

La rédaction du plan de quartier est en cours et se poursuivra sur toute l'année 2025, avec pour objectif une ratification par le conseil municipal début 2026. La dernière étape consistera en la réalisation des avant-projets, en vue du dépôt des demandes de permis de construire, attendus dans le meilleur des cas en 2027.

Le plan de quartier prévoit 8 immeubles, dont 6 situés sur les parcelles détenues par TrustStone real estate SICAV, représentant une surface brute de plancher d'environ 14'700 m² (environ 140 appartements), quelques surfaces commerciales, pour un état locatif estimé à CHF 3,1 millions et un volume d'investissement de CHF 65 à 70 millions.

En parallèle au développement du projet, le site est maintenu en location et continue de générer des revenus locatifs.

En début d'année 2025, le locataire principal (Autohaus Dona) a quitté ses locaux d'environ 6'750 m². Env. 4'400 m² (65%) ont déjà été reloués, pour un loyer équivalent à ce que payait l'ancien locataire principal pour l'entier de ces surfaces. En ce qui concerne le solde des surfaces encore disponibles (2'350 m²), environ 720 m² devraient être reloués dès le mois de juillet 2025. L'état locatif théorique annuel de l'ensemble du site s'élève désormais à CHF 850'00, soit une hausse de 31 % par rapport à la situation précédente.

Rue Voltaire 22, Genève (GE)

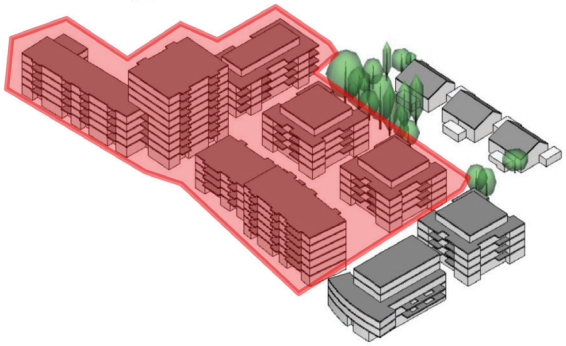
Suite à l'acquisition de cet immeuble en juillet 2023, un bureau d'architecte a été mandaté afin d'étudier la faisabilité d'aménager des logements dans les combles. Il en résulte la possibilité de créer 2 appartements, comprenant respectivement 3 et 4 pièces. Une demande de permis de construire a été déposée en avril 2025 pour l'aménagement des combles, la rénovation énergétique de l'enveloppe et le raccordement au chauffage à distance (dès sa disponibilité).



Illustration indicative des constructions du quartier Brügglimatt



Vue aérienne des parcelles de la SICAV à la St-Jakobsstrasse 90 à Muttenz



Visualisation du plan de quartier « Brügglimatt » sur les parcelles de la SICAV

DÉVELOPPEMENT DURABLE – NON-AUDITÉ

Responsabilité et vision

Selon les données officielles de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN)1, le parc immobilier suisse consomme près de 90 TWh, soit environ 40 % de la consommation finale d'énergie en Suisse, et génère près d'un tiers des émissions nationales de CO_2.

Face à ces enjeux, il est essentiel d'accélérer la transition énergétique du secteur immobilier. Cette évolution est soutenue par une convergence des politiques publiques et des instruments réglementaires, notamment à travers la Stratégie énergétique 2050 mise en place par la Confédération suisse.

Dans ce but, le remplacement des systèmes de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles par des sources renouvelables, l'amélioration des performances énergétiques thermique des bâtiments ainsi que le déploiement accru de surfaces photovoltaïques constituent les premières étapes concrètes vers l'atteinte des objectifs climatiques.

Consciente de sa responsabilité environnementale, la SICAV soutient la transition vers une économie bas carbone et efficiente en ressources. La gestion de la SICAV s'inscrit dans une vision à long terme, portée par un engagement en faveur du développement durable.

A l'aide de la société Signa-Terre, spécialiste dans le domaine du suivi des consommations et de la modélisation des rénovations énergétiques, la SICAV a défini sa planification stratégique en matière de critères de développement durable et procède à un suivi annuel.

Réduction des émissions de CO_2

La réduction des émissions de gaz à effet de serre générées par les immeubles du portefeuille est au cœur de la stratégie de décarbonation. Cette démarche vise à s'aligner sur les objectifs climatiques de la Confédération suisse, conformément aux engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris, dont l'objectif principal est de limiter le réchauffement climatique.

Pour accompagner cette trajectoire, un plan de réduction des émissions de CO_2 a été élaboré. Ce plan est révisé chaque année afin de tenir compte des mesures déjà mises en œuvre et de celles planifiées à moyen et long terme. L'intensité réelle des émissions de chaque immeuble est comparée aux cibles fixées, permettant ainsi un suivi précis et dynamique.

La SICAV s'appuie sur son partenaire Signa-Terre, expert reconnu en performance énergétique du bâtiment, pour modéliser cette trajectoire. L'outil développé par Signa-Terre permet de simuler la consommation énergétique des immeubles, d'évaluer leur empreinte carbone et de définir des scénarios de rénovation ciblés, adaptés aux caractéristiques techniques de chaque bien.

A ce jour, l'intensité des émissions de gaz à effet de serre produites par le parc immobilier continue sa décroissance.

Indices environnementaux

Indices environnementaux définis par l'AMAS

Afin d'harmoniser la communication des performances environnementales des portefeuilles immobiliers en Suisse, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a introduit en 2022, des indices environnementaux standardisés à publier annuellement pour les fonds immobiliers (Circulaire n°4/2022).

Conformément à ces recommandations, la SICAV publie annuellement les indices environnementaux suivants : le taux de couverture, le mix énergétique, la consommation d'énergie et l'intensité énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers du portefeuille.

Le calcul des données pour l'année 2023 a été confié à la société Signa-Terre SA. Le rapport de surveillance est établi chaque année et transmis au fonds. Le référentiel utilisé repose sur la norme SIA et le facteur KBOB 2022.

En complément des indicateurs environnementaux recommandés par la circulaire n°4/2022 de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), le fonds mesure également la consommation d'eau de son portefeuille.

	Unité	Année 2023 (AMAS REIDA)
Caractéristiques du portefeuille		
Surface totale	m^2	21'760
Surface déterminante	m^2	20'071
Taux de couverture	%	92,24
Consommation et intensité énergétique		
Consommation énergétique	kWh	2'063'363
Intensité énergétique	kWh/m^2	92,53
Mix énergétique		
Mazout	%	51,17
Gaz	%	25,02
Pompe à chaleur (PAC)	%	10,60
Électricité des communs	%	13,21
Émissions et intensité de gaz à effet de serre		
Émissions de gaz à effet de serre	t CO_2e	422
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	$kgCO_2e/m^2$	16,54
Consommation d'eau		
Intensité de consommation d'eau	m^3/m^2	0.79

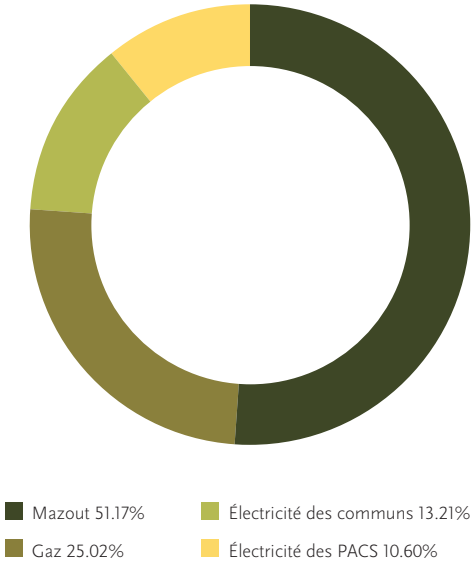
Le référentiel utilisé pour le présent rapport est la norme AMAS/REIDA.

L'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) en 2023 du parc TSS est de 390 MJ/m², soit une diminution de 10,76%. Cette amélioration provient d'une intégration de certains bâtiments du portefeuille plus performants, qui n'étaient pas encore considérés en 2022. Les émissions de CO_2 du portefeuille sont de 16.54 kg/m²/an en 2023. Pour rappel, les objectifs de la loi suisse sur le CO_2 définissent pour 2030 un indice de dépense de chaleur (IDC) de 350 MJ/m² et une émission annuelle des gaz à effet de serre CO_2 de 15 kg/m². Pour 2050, ces indicateurs sont de 230 MJ/m² et 5 kg/CO_2/m².

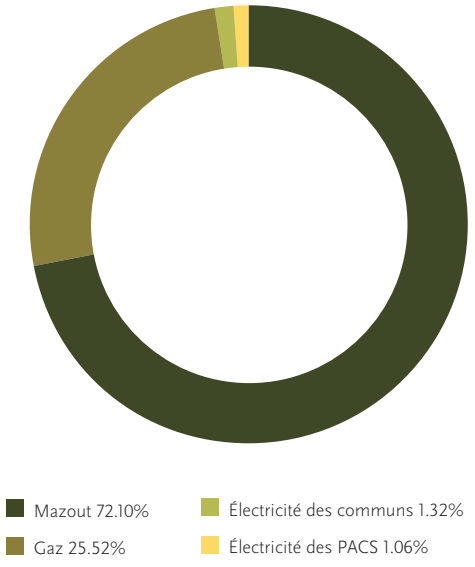
En règle générale, les communes ont pris la mesure de l'ampleur de la transformation des systèmes de chauffage à énergie fossile du bâti immobilier en Suisse en déployant des systèmes de chauffage à distance (CAD) basés sur des énergies renouvelables. Ainsi, l'immeuble de Renens (VD) a été raccordé au CAD à fin 2024 et celui de Montreux (VD) d'ici à 2032. La production de chaleur des immeubles de Pully (VD) a été à fin 2024 pour un système de pompes à chaleur. Ces changements impacteront positivement l'indice de chaleur (IDC) et les émissions de CO_2 dès 2025.

La consommation électrique de la SICAV est de 14.74 kWh/an en 2023. Les rénovations achevées en 2024 et celles à venir permettent de poursuivre la réduction des consommations électriques dans les immeubles (par le changement des systèmes d'éclairage, la pose de panneaux photovoltaïques, etc). De plus, les demandes d'adhésion à divers programmes, tels que ECO21 dans le canton de Genève ou Equiwatt dans le canton de Vaud, qui offrent des subventions se poursuivent. La consommation d'eau de la SICAV est de 0.79 m3 /m2 en 2023

Mix énergétique



Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 & 2



RAPPORT FINANCIER AU 31 MARS 2025



Appartement en surélévation au chemin du Ruisselet 22, Pully

COMPARTIMENT INVESTISSEURS
Compte de fortune et actions en circulation

Compte de fortune	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue' y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	471'545.75	424'983.87
Immeubles divisés en :		
- Immeubles d'habitation	49'190'000.00	42'221'000.00
- Immeubles à usage commercial	49'360'000.00	52'472'000.00
- Immeubles à usage mixte	21'460'000.00	19'254'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1'570'000.00	1'560'000.00
Total des immeubles	**121'580'000.00**	**115'507'000.00**
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	2'000'000.00	2'000'000.00
Autres actifs	1'816'491.43	1'998'767.73
FORTUNE TOTALE DU FONDS	**125'868'037.18**	**119'930'751.60**
Engagements à court terme' divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypohtèques	26'075'300.00	23'746'300.00
- Autres engagements à court terme	3'244'754.50	3'323'286.80
Engagements à long terme terme' divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypohtèques	14'523'560.00	8'606'560.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**82'024'422.68**	**84'254'604.80**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	168'689.00	-199'799.00
FORTUNE NETTE DU FONDS	**82'193'111.68**	**84'054'805.80**

Variation de la fortune nette du fonds	01.04.2024 - 31.03.2025 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	84'054'805.80	79'044'671.81
Distribution	-686'167.20	-1'181'735.40
Solde des mouvements d'actions	0.00	8'036'920.22
Résultat total	-1'175'526.92	-1'845'050.83
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	**82'193'111.68**	**84'054'805.80**

Nombre d'actions en circulation	01.04.2024 - 31.03.2025	01.04.2023 - 31.03.2024
Situation au début de l'exercice	1'143'612	1'036'610
Nombre d'actions émises	0	107'002
SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	**1'143'612**	**1'143'612**
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	**71.87**	**73.50**

Compte de résultat

Revenus	01.04.2024 - 31.03.2025 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	136.76	74.56
Loyers (rendements bruts)	4'229'499.54	4'304'784.54
Intérêts intercalaires portés à l'actif	48'887.18	0.00
Autres revenus	147'663.48	230'172.54
TOTAL DES REVENUS	**4'426'186.96**	**4'535'031.64**
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	615'691.95	553'976.84
Rentes de droits de superficie	127'409.20	127'409.20
Entretien et réparations	527'557.08	402'126.80
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	910'967.16	905'125.61
- Impôts fonciers	196'037.00	197'225.00
- Frais d'administration	186'359.10	152'481.41
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	154'756.42	212'811.04
Impôts revenus et fortune	305'804.10	320'018.00
Frais d'estimation et d'audit	88'878.22	56'883.67
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	304'184.80	593'145.99
- A la banque dépositaire	39'735.79	39'885.01
Autres charges	216'664.83	169'311.60
TOTAL DES CHARGES	**3'674'045.65**	**3'730'400.17**
Résultat net	**752'141.31**	**804'631.47**
Résultat réalisé	**752'141.31**	**804'631.47**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-2'296'156.23	-2'741'477.30
Impôts en cas de liquidation (variation)	368'488.00	91'795.00
RÉSULTAT TOTAL	**-1'175'526.92**	**-1'845'050.83**

	01.04.2024 - 31.03.2025 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Utilisation du résultat		
Résultat net	752'141.31	804'631.47
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	121'651.28	3'187.01
RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	**873'792.59**	**807'818.48**
Distribution revenus	743'347.80	686'167.20
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	**743'347.80**	**686'167.20**
Report à nouveau		
Revenu ordinaire	130'444.79	121'651.28
REPORT TOTAL À NOUVEAU	**130'444.79**	**121'651.28**

ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES

ACHATS
Aucun achat sur la période sous revue.

VENTES
Aucune vente sur la période sous revue.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2025
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
2.09%	18.03.2024	18.04.2024	250'000	0	250'000	0
2.11%	06.02.2024	06.05.2024	331'300	0	331'300	0
2.08%	18.03.2024	21.05.2024	690'000	0	690'000	0
1.89%	28.03.2024	28.06.2024	200'000	0	200'000	0
1.93%	15.04.2024	28.06.2024	0	150'000	150'000	0
1.93%	18.04.2024	28.06.2024	0	250'000	250'000	0
1.93%	19.04.2024	28.06.2024	0	800'000	800'000	0
1.94%	03.05.2024	28.06.2024	0	800'000	800'000	0
1.93%	06.05.2024	28.06.2024	0	331'300	331'300	0
2.10%	19.01.2024	19.07.2024	400'000	0	400'000	0
1.90%	21.05.2024	21.08.2024	0	690'000	690'000	0
1.83%	27.06.2024	30.08.2024	0	900'000	900'000	0
1.85%	28.06.2024	30.08.2024	0	2'531'300	2'531'300	0
2.07%	07.10.2020	30.09.2024	6'325'000	0	6'325'000	0
1.77%	02.08.2024	30.09.2024	0	335'000	335'000	0
1.77%	02.09.2024	30.09.2024	0	1'600'000	1'600'000	0
1.84%	19.07.2024	21.10.2024	0	400'000	400'000	0
1.81%	24.07.2024	21.10.2024	0	1'100'000	1'100'000	0
1.67%	19.08.2024	21.10.2024	0	250'000	250'000	0
1.73%	21.08.2024	21.10.2024	0	690'000	690'000	0
1.73%	30.08.2024	21.10.2024	0	2'531'300	2'531'300	0
1.73%	30.08.2024	21.10.2024	0	900'000	900'000	0
1.59%	30.09.2024	21.10.2024	0	1'935'000	1'935'000	0
1.60%	01.10.2024	31.12.2024	0	5'945'000	5'945'000	0
1.61%	03.10.2024	31.12.2024	0	250'000	250'000	0
1.57%	21.10.2024	21.01.2025	0	7'806'300	7'806'300	0
1.55%	23.10.2024	23.01.2025	0	320'000	320'000	0
1.55%	07.10.2020	30.01.2025	6'000'000	0	6'000'000	0
1.40%	01.01.2021	31.01.2025	4'205'000	0	4'205'000	0
1.98%	31.01.2024	31.01.2025	5'345'000	0	5'345'000	0
1.19%	16.12.2024	31.01.2025	0	250'000	250'000	0
1.19%	31.12.2024	31.01.2025	0	250'000	250'000	0
1.60%	01.01.2025	31.01.2025	0	5'945'000	5'945'000	0
1.42%	19.11.2024	19.02.2025	0	451'000	451'000	0
1.41%	22.11.2024	19.02.2025	0	523'000	523'000	0
1.19%	31.01.2025	28.02.2025	0	5'845'000	5'845'000	0
1.08%	20.01.2025	22.04.2025	0	415'000	0	415'000
1.06%	18.02.2025	22.04.2025	0	130'000	0	130'000
1.06%	19.02.2025	22.04.2025	0	974'000	0	974'000
0.90%	30.01.2025	30.07.2025	0	6'000'000	0	6'000'000
0.99%	10.01.2025	31.07.2025	0	150'000	0	150'000
0.99%	21.01.2025	31.07.2025	0	7'806'300	0	7'806'300
0.99%	23.01.2025	31.07.2025	0	320'000	0	320'000

0.94%	31.03.2025	31.07.2025	0	300'000	0	300'000
0.90%	28.02.2025	28.08.2025	0	5'845'000	0	5'845'000
1.29%	31.01.2025	02.02.2026	0	4'152'500	17'500	4'135'000
1.00%[1]			**23'746'300**	**69'872'000**	**67'543'000**	**26'075'300**

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

2.10%	07.10.2020	31.03.2026	5'250'000	0	0	5'250'000
1.00%	31.01.2025	31.03.2026	0	5'945'000	0	5'945'000
1.60%	31.07.2023	16.10.2026	332'560	0	0	332'560
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	715'000	0	10'000	705'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	40'000	0	0	40'000
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	1'569'000	0	18'000	1'551'000
1.51%[1]			**8'606'560**	**5'945'000**	**28'000**	**14'523'560**

1.18%[1]		**0.77**[2]	**32'352'860**	**75'817'000**	**67'571'000**	**40'598'860**

[1] Taux moyen pondéré.
[2] Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds	**TAUX MAXIMUM**	**TAUX EFFECTIF**
Commission de gestion et de direction de fonds	1.10% (min. CHF 450'000.-)	0.36%[1]
Commission d'émission	3.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	N/A
Commission de gestion des immeubles	5.00%	4.41%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire		
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05% (min. CHF 30'000.-)	0.0474%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.25%	0.00%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

	CHF
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 1'403'000.00

[1] Durant l'exercice le gestionnaire et la direction on effectué une renonciation de commissions.

AUTRES INFORMATIONS

Locataires principaux

Au 31 mars 2025, seuls deux locataires représentent à eux deux, un revenu locatif égal ou supérieur à 5% (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland AMAS du 2 avril 2008, état au 5 août 2021):

Autohaus Wederich, Donà AG (8.52%)
Ecole Montessori La Côte Sàrl (7.43%)

Annexes

Montant du compte d'amortissement des immeubles
Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte provision pour réparations futures
Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti
Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant
Aucune action n'a été présentée au rachat.

Société d'audit
Les frais d'audit s'élèvent à CHF 42'277.97 pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au fonds.

Informations sur les dérivés
Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. 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.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

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.

Méthode de CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cashflows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 3.35% et 4.10% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.84% (termes nominaux).

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses risques et opportunités spécifiques.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 2.70% et 3.70% (termes réels), qui équivaut à 3.73% et 4.74% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.00% (termes réels), ce qui équivaut à 4.03% (termes nominaux).

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Les modifications des Statuts et du Préambule avec règlement de placement, telles que publiées les 31.07.2024 et 14.01.2025 sur Swiss Fund Data, ont été approuvées par la FINMA les 29.07.2024 et 19.12.2024.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur les 31.07.2024 et 14.01.2025, porte principalement sur les changements suivants : la nouvelle version des Statuts contient les modifications approuvées concernant le droit de la société anonyme et la nouvelle version du préambule avec règlement de placement contient notamment les modifications approuvées concernant la prolongation jusqu'au 30 septembre 2025 de la dérogation à l'obligation de ne pas avoir un immeuble excédant 25% de la fortune du fonds, les informations concernant la banque dépositaire ainsi que la mise en place d'une approche d'exclusion.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré de janvier 2025 ainsi que les statuts de décembre 2024.

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET LA DIRECTION DE FONDS

Gestionnaire

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Experts chargés des estimations

Chez Wüest Partner AG : Vincent Clapasson et Nico Müller
Chez CBRE: Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann

Direction de fonds

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
Case Postale 283
1110 Morges

Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Délégation de tâches

La comptabilité concernant les immeubles est déléguée, par Patrimonium Asset Management AG, à Privera AG, dont le siège est à Bern-Gümligen. La gestion est déléguée à Privera AG, FIDI SA (siège : Renens), à Gerama SA (siège : Fribourg), à Régie du Rhône SA (siège : Vernier), ainsi qu'à Comptoir Immobilier SA (siège : Genève).

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe Motta 50
1211 Genève

Conseil d'administration

Peter Jäeggi – Président
Edouard Dubuis – Vice-Président
Jean-Yves Rebord – Administrateur

Spécialiste de l'énergie et de l'impact climatique

Signa-Terre SA
Rue du Vidolet 23
1202 Geneva

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	Total vacant[2]
IMMEUBLES D'HABITATION					
FR	**Fribourg**				
	Route du Champs-des-fontaines 5, 7, 9	5'923'382	6'120'000	291'006	0.25%
	Route du Champs-des-fontaines 15, 17, 19	5'975'404	6'280'000	299'811	0.08%
GE	**Genève**				
	Rue Voltaire 22	8'990'146	9'170'000	366'410	0.00%
TI	**Locarno**				
	Via Angelo Nessi 9	7'434'034	7'800'000	386'672	0.55%
VD	**Montreux**				
	Rue du Mûrier 13, 15	4'522'087	4'690'000	166'103	7.85%
	Pully				
	Chemin du Ruisselet 18, 20, 22	13'431'106	15'130'000	337'767	2.82%
TOTAUX		**46'276'159**	**49'190'000**	**1'847'769**	
IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL					
BL	**Muttenz**				
	Sankt Jakobs-Strasse 90[3]	10'072'427	11'910'000	641'842	0.00%
FR	**Bulle**				
	Rue Pierre-Sciobéret 11	1'769'082	2'470'000	113'442	0.00%
VD	**Etoy**				
	En Courta Rama 10	37'865'982	31'810'000	894'965	50.51%
	Yverdon				
	Rue du Lac 18	3'139'726	3'170'000	138'490	2.31%
TOTAUX		**52'847'217**	**49'360'000**	**1'788'739**	
IMMEUBLES À USAGE MIXTE					
VD	**Lutry**				
	La Conversion / Route de la Conversion 289	2'840'502	3'000'000	102'937	14.03%
	Renens				
	Rue du Caudray 32, 34, 36	19'870'309	18'460'000	490'054	0.00%
TOTAUX		**22'710'811**	**21'460'000**	**592'991**	

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	Total vacant[2]
TERRAINS À BÂTIR, Y.C. LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION					
VD	**Pully**				
	Chemin du Ruisselet 16	1'184'465	1'570'000	0	0.00%
TOTAUX		**1'184'465**	**1'570'000**	**0**	
HYPOTHÈQUES ET AUTRES PRÊTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES					
TI	**Locarno**				
	Quartiere Nuovo	2'000'000	2'000'000	0	0.00%
TOTAUX		**2'000'000**	**2'000'000**	**0**	
RÉCAPITULATION					
Immeubles d'habitation		46'276'159	49'190'000	1'847'769	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles et en droit de superficie		52'847'217	49'360'000	1'788'739	
Immeubles à usage mixte		22'710'811	21'460'000	592'991	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		1'184'465	1'570'000	0	
TOTAUX		**123'018'652**	**121'580'000**	**4'229'499**	**18.51%**

[1] Du 01.04.2024 au 31.03.2025
[2] Ces taux exclut les vacants pour travaux.
[3] Immeuble partiellement en droit de superficie.
[4] L'immeuble «Chemin de Rennier 28» fera parti du groupe d'habitation «Chemin du Ruisselet 18, 20, 22» à sa mise en exploitation.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

FRIBOURG







	FRIBOURG Route du Champ-des-Fontaines 5, 7, 9	**FRIBOURG** Route du Champ-des-Fontaines 15, 17, 19	**BULLE** Rue Pierre-Sciobéret 11
Type	Résidentiel	Résidentiel	Commercial
Appartements	25	22	0
Autres surfaces	0	1	3
Prix de revient (PR)	5'923'382	5'975'404	1'769'082
Valeur vénale (VV)	6'120'000	6'280'000	2'470'000
Etat locatif théorique	292'896	308'076	114'252
Rendement / PR	4.94%	5.16%	6.46%
Rendement / VV	4.79%	4.91%	4.63%

VAUD









	PULLY Chemin du Ruisselet 18, 20, 22	**RENENS** Rue du Caudray 32, 34, 36	**MONTREUX** Rue du Mûrier 13, 15	**PULLY** Chemin du Ruisselet 16[1]
Type	Résidentiel	Mixte	Résidentiel	Résidentiel (projet)
Appartements	28	34	13	7
Autres surfaces	1	8	7	0
Prix de revient (PR)	13'431'106	19'870'309	4'522'087	1'184'465
Valeur vénale (VV)	15'130'000	18'460'000	4'690'000	1'570'000
Etat locatif théorique	547'710	575'577	180'526	142'440
Rendement / PR	4.08%	2.90%	3.99%	3.72%[2]
Rendement / VV	3.62%	3.12%	3.85%	3.43%[2]







	ETOY En Courta Rama 10	**LUTRY** Rte de la Conversion 289	**YVERDON-LES-BAINS** Rue du Lac 18
Type	Commercial	Mixte	Commercial
Appartements	0	4	5
Autres surfaces	31	3	2
Prix de revient (PR)	37'784'383	2'840'502	3'139'726
Valeur vénale (VV)	31'810'000	3'000'000	3'170'000
Etat locatif théorique	1'949'879	117'769	145'440
Rendement / PR	5.16%	4.15%	4.63%
Rendement / VV	6.13%	3.93%	4.59%

[1] L'immeuble «Chemin du Ruisselet 16» fera parti du groupe d'habitation «Chemin du Ruisselet 18, 20, 22» à sa mise en exploitation.
[2] Rendement attendu une fois la construction terminée.

TESSIN



LOCARNO
Via Angelo Nessi 9

Type	Résidentiel
Appartements	25
Autres surfaces	2
Prix de revient (PR)	7'434'034
Valeur vénale (VV)	7'800'000
Etat locatif théorique	389'240
Rendement / PR	5.24%
Rendement / VV	4.99%

GENÈVE



GENÈVE
Rue Voltaire 22

Type	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	3
Prix de revient (PR)	8'990'146
Valeur vénale (VV)	9'170'000
Etat locatif théorique	373'008
Rendement / PR	4.15%
Rendement / VV	4.07%

BÂLE-CAMPAGNE



MUTTENZ
St. Jakobsstr. 90-100 / Gartenstr. 115-117

Type	Commercial
Appartements	6
Autres surfaces	21
Prix de revient (PR)	10'072'427
Valeur vénale (VV)	11'910'000
Etat locatif théorique	647'352
Rendement / PR	6.43%
Rendement / VV	5.44%

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS
Bilan et actions en circulation

Bilan	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	251'984.85	250'433.46
Autres actifs	233.98	233.40
TOTAL DES ACTIFS	**252'218.83**	**250'666.86**
Passifs		
Fonds propres :		
Capital actions	250'000.00	250'000.00
Résultat reporté	666.86	0.00
Résultat de l'exercice	1'551.97	666.86
TOTAL DES PASSIFS	**252'218.83**	**250'666.86**

Nombre d'actions en circulation	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Situation au début de l'exercice	250'000	250'000
SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	**250'000**	**250'000**
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	**1.01**	**1.00**

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions :

Patrimonium Asset Management AG (50.98%)
Chriscico S.A. (32.35%)
Jan Henrik Jebsen (16.67%)

Compte de résultat

Revenus	01.04.2024- 31.03.2025 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	1'551.97	666.86
TOTAL DES REVENUS	**1'551.97**	**666.86**
TOTAL DES CHARGES	**0.00**	**0.00**
RÉSULTAT NET	**1'551.97**	**666.86**
RÉSULTAT RÉALISÉ	**1'551.97**	**666.86**
RÉSULTAT TOTAL	**1'551.97**	**666.86**
Utilisation du résultat		
Résultat net	1'551.97	666.86
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	666.86	0.00
RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	**2'218.83**	**666.86**
Report à nouveau	666.86	0.00
Revenu ordinaire	2'218.83	666.86
RÉSULTAT TOTAL À NOUVEAU	**2'885.69**	**666.86**

COMPTES GLOBAUX DE LA SICAV
Compte de fortune et actions en circulation

Compte de fortune	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	723'530.60	675'417.33
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	49'190'000.00	42'221'000.00
- Immeubles à usage commercial	49'360'000.00	52'472'000.00
- Immeubles à usage mixte	21'460'000.00	19'254'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1'570'000.00	1'560'000.00
Total des immeubles	**121'580'000.00**	**115'507'000.00**
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	2'000'000.00	2'000'000.00
Autres actifs	1'816'725.41	1'999'001.13
FORTUNE TOTALE DU FONDS	**126'120'256.01**	**120'181'418.46**
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	26'075'300.00	23'746'300.00
- Autres engagements à court terme	3'244'754.50	3'323'286.80
Engagements à long terme terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	14'523'560.00	8'606'560.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**82'276'641.51**	**84'505'271.66**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	168'689.00	-199'799.00
FORTUNE NETTE DU FONDS	**82'445'330.51**	**84'305'472.66**

Nombre d'actions en circulation	01.04.2024 - 31.03.2025 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Compartiment investisseurs		
Situation au début de l'exercice	1'143'612	1'036'610
Nombre d'actions émises	0	107'002
SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	**1'143'612**	**1'143'612**

Nombre d'actions en circulation	01.04.2024 - 31.03.2025 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Compartiment entrepreneurs		
Situation au début de l'exercice	250'000	250'000
SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	**250'000**	**250'000**

Compte de résultat

Revenus	01.04.2024 - 31.03.2025 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	1'688.73	741.42
Loyers (rendements bruts)	4'229'499.54	4'304'784.54
Intérêts intercalaires portés à l'actif	48'887.18	0.00
Autres revenus	147'663.48	230'172.54
TOTAL DES REVENUS	**4'427'738.93**	**4'535'698.50**
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	615'691.95	553'976.84
- Rentes de droits de superficie	127'409.20	127'409.20
Entretien et réparations	527'557.08	402'126.80
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	910'967.16	905'125.61
- Impôts fonciers	196'037.00	197'225.00
- Frais d'administration	186'359.10	152'481.41
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	154'756.42	212'811.04
Impôts revenus et fortune	305'804.10	320'018.00
Frais d'estimation et d'audit	88'878.22	56'883.67
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	304'184.80	593'145.99
- A la banque dépositaire	39'735.79	39'885.01
Autres charges	216'664.83	169'311.60
TOTAL DES CHARGES	**3'674'045.65**	**3'730'400.17**
Résultat net	**753'693.28**	**805'298.33**
Résultat réalisé	**753'693.28**	**805'298.33**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-2'296'156.23	-2'741'477.30
Impôts en cas de liquidation (variation)	368'488.00	91'795.00
RÉSULTAT TOTAL	**-1'173'974.95**	**-1'844'383.97**

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

pwc

Rapport de l'organe de révision
à l'Assemblée générale de TrustStone real estate SICAV, Crissier

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de TrustStone real estate SICAV comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a–h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 4 et pages 19 à 35) sont conformes à la loi suisse et aux status, au règlement de placement 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 relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV 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. 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.

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement 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 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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

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

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 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 de la SICAV.
- 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 , 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.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du compartiments des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 20 juin 2025





PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T + 41 58 787 00 00
F + 41 58 787 00 01
E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/truststone

TRUSTSTONE
REAL ESTATE SICAV

SICAV IMMOBILIÈRE

Préambule
avec règlement de placement

Janvier 2025



TABLE DES MATIERES

1ère PARTIE : Préambule *4*

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments **4**
1.1. Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse 4
1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière 4
1.3. Exercice comptable 5
1.4. Société d'audit 5
1.5. Actions et liquidation de SICAV immobilière 5
1.6. Cotation et négoce 5
1.7. Conditions d'émission et de rachat des actions et négoce 6
1.8. Affectation des résultats 6
1.9. Objectif et politique de placement de la SICAV immobilière 7
1.10. Valeur nette d'inventaire 9
1.11. Rémunération et frais accessoires 9
1.12. Consultation des rapports 10
1.13. Les risques essentiels 11
1.14. Gestion du risque de liquidité 11
1.15. Gestion du risque de durabilité 11

2. Informations concernant la SICAV immobilière **12**
2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière 12
2.2. Gestion et administration 12
2.3. Capital souscrit et libéré 13
2.4. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles 13
2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier 14

3. Informations concernant la banque dépositaire **14**
3.1. Indications générales sur la banque dépositaire 14
3.2. Autres indications sur la banque dépositaire 14

4. Informations concernant les tiers **15**
4.1. Services de paiement 15
4.2. Distributeurs 15
4.3. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles 15
4.4. Experts chargés des estimations 16

5. Autres informations **16**
5.1. Remarques utiles 16
5.2. Publications de la SICAV immobilière 16
5.3. Assurances des immeubles 17
5.4. Restrictions de vente 17

6. Autres informations sur les placements **17**
6.1. Résultats passés 17
6.2. Profil de l'actionnaire classique 17

7. Dispositions détaillées **18**

2ème partie : Règlement de placement *19*

I. Bases *19*

II. Informations générales *20*

III. Directives régissant la politique de placement *24*

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations *28*

V. Rémunérations et frais accessoires *30*

VI. Reddition des comptes et contrôle *33*

VII. Utilisation du résultat 34

VIII. Publications de la société 34

IX. Restructuration et dissolution 34

X. Modification du règlement de placement 38

XI. Responsabilité 38

XII. Droit applicable et for 38

1ERE PARTIE : PREAMBULE

Le présent préambule avec règlement de placement et statuts intégrés et le dernier rapport annuel constituent le fondement de toutes les souscriptions des actions de la SICAV immobilière.
Seules sont valables les informations figurant dans le préambule, dans le règlement de placement ou dans les statuts.

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

1.1. Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse

TrustStone real estate SICAV, sise à Crissier, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" ("SICAV immobilière") au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Fondée le 10 septembre 2019 et inscrite à l'office du registre de commerce du canton de Vaud sous le numéro IDE CHE-199.614.996, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- TrustStone real estate SICAV - Compartiment entrepreneurs
- TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1

1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise à la législation suisse. En vertu de celle-ci, la SICAV immobilière n'est pas assujettie à un impôt sur le revenu ni à un impôt sur le capital. Les SICAV immobilières qui détiennent directement des biens immobiliers constituent l'exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus provenant de la propriété foncière directe sont soumis à l'imposition auprès du compartiment lui-même et sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'au niveau du compartiment.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques du compartiment peut être demandé par la SICAV immobilière.

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

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

Les actionnaires domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt 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, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les actions.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique connues actuellement. Les modifications de la législation, de la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique de l'autorité fiscale **demeurent explicitement réservées.**

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

Les conséquences fiscales pour un investisseur peuvent donc varier d'un pays à l'autre. Les investisseurs potentiels sont par conséquent tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation des actions du Compartiment de la SICAV immobilière.

La SICAV immobilière est qualifiée Passive NFE, 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.

La SICAV immobilière est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered deemed-compliant FFI au sens des sections 1471 -1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les texte à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.3. Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars.

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève

1.5. Actions et liquidation de SICAV immobilière

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

En vertu de l'art. 5 al.1 des statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

Les compartiments ne se subdivise pas en classes d'actions.

La SICAV immobilière, respectivement les compartiments, sont mis en liquidation respectivement dissous par décision des actionnaires entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

1.6. Cotation et négoce

La SICAV immobilière garantit un négoce hors bourse régulier des actions du Compartiment par l'intermédiaire de Swiss Finance & Property AG, Seefeldstrasse 275, CH-8008 Zurich sans toutefois lui accorder une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou maisons de titres.

Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et Swiss Finance & Property AG dans le respect des dispositions légales applicables. Swiss Finance & Property AG agit en tant que courtier pour exécuter d'éventuels achats et/ou ventes des actions du Compartiment des investisseurs. Dans ce cadre, Swiss Finance & Property AG met à disposition un point de contact pour les investisseurs et tient un inventaire des ordres qui lui sont transmis.

1.7. Conditions d'émission et de rachat des actions et négoce

L'émission d'actions est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles actions à émettre, les conditions d'acquisition pour les actionnaires existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'actionnaire peut demander le rachat de ses actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. La SICAV immobilière peut à certaines conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant l'exercice annuel (voir § 17 ch. 2 du règlement de placement) Dans le cas où l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement – ordinaire ou anticipé – des actions intervient dans un délai de trois mois suit à la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et ainsi lors de chaque émission d'actions.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.) incombant en moyenne au compartiment en raison placement du montant versé et majorée de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.11 du préambule ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins les frais accessoires incombant au compartiment en moyenne en raison de la vente des placements correspondant à la part dénoncée, déduction faite de la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 1.11 du préambule ci-après.
Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

La SICAV immobilière publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire en résultant des actions en résultant en même temps qu'elle la communication à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce régulier hors bourse des actions
La SICAV délègue à la Banque dépositaire les obligations en matière de due diligence en matière de blanchiment d'argent et du financement du terrorisme, en ce qui concerne l'activité de souscription d'Actions.

La SICAV immobilière est autorisée à demander à un actionnaire qui ne satisfait plus aux conditions nécessaires pour détenir une classe d'actions soit de rendre ses actions sous 30 jours civils conformément au ch. 5.2, soit de les transmettre à une personne qui répond aux exigences mentionnées, soit de les échanger contre des actions d'une autre classe, pour laquelle il remplit les critères requis. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette demande, la SICAV immobilière peut procéder soit à l'échange forcé contre des actions d'une autre classe du compartiment, soit, si cela est impossible, au rachat forcé des actions concernées.

1.8. Affectation des résultats

S'agissant du Compartiment investisseurs, la distribution des produits se fait dans les 4 mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

1.9. Objectif et politique de placement de la SICAV immobilière

1.9.1 Objectif de placement

TrustStone real estate SICAV est une SICAV immobilière dont le but exclusif consiste à maintenir à long terme la substance des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales immobilières, géré de manière dynamique.

Afin d'atteindre son objectif, « Swiss Real Estate 1 » investit dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels et commerciaux sur le territoire entier de la Suisse et peut mettre en place des projets de constructions. La SICAV immobilière privilégie des immeubles destinés à un usage d'habitations à vocation locative, présentant un rapport raisonnable entre leurs qualités intrinsèques et leur valeur locative ainsi qu'un taux d'occupation stable.

1.9.2 Politique de placement

La politique de placement du compartiment est la suivante :
La SICAV immobilière investit le compartiment dans toute la Suisse :

- dans des immeubles et leurs accessoires ;
- 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 compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
- 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 ;
- dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Durabilité

La SICAV applique une politique de durabilité à long terme basée sur les approches d'intégration de facteurs durables et d'exclusion. La mise en œuvre de l'approche d'intégration consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leur structure et date de construction. La stratégie définie par la SICAV immobilière consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarbonner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque bien immobilier, le gestionnaire effectue, tant lors du processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Il élabore un plan d'action qui définit le potentiel d'amélioration exploitable d'un immeuble et qui sera mis en oeuvre pendant toute sa durée de vie.

Selon les caractéristiques individuelles des immeubles, la mise en oeuvre des mesures potentielles tient compte notamment des éléments ci-dessous :

- Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficients, par des pompes à chaleur ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain,
- Installation graduelle de panneaux photovoltaïques,

- Des mesures telles que l'amélioration de la qualité des logements, l'amélioration du confort des locataires, l'accessibilité des transports et l'offre de services aux locataires,
- Recherche et analyse des différentes énergies renouvelables afin d'investir dans des mesures permettant une réduction énergétique et surtout la poursuite de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation grâce à la saisie des données relatives à la consommation énergétique et à leur analyse, d'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières de la SICAV immobilière.

Le gestionnaire évalue le résultat des actions menées et les progrès réalisés conformément aux mesures fixées dans la politique de développement durable de la SICAV immobilière grâce aux outils suivants :

- Un prestataire externe indépendant (par exemple Signa-Terre SA) fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
    - Mix énergétique
    - Consommation d'énergie
    - Intensité énergétique
    - Émissions de gaz à effet de serre
    - Intensité des émissions de gaz à effet de serre
    - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m2),
    - Consommation d'eau (m3/m2).

Suivi des mesures : chaque année, le gestionnaire fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité du fonds grâce aux données collectées.

Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes indépendants soigneusement choisis. Un contrôle de vraisemblance est réalisé par les experts immobiliers, pour identifier les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m2),
- Émission (kg CO2 EQ),
- Consommation d'eau (m3),
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds,
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWh),
- Surface de référence énergétique (m2),
- Intensité énergétique (KWh/m2),
- Intensité des émissions (kg CO2 EQ/m2).

Le gestionnaire a fixé les objectifs de durabilité suivants pour la SICAV immobilière :

Intensité énergétique (kg d'éq. CO2/m2 de SRE/an)*	*15 kg CO2/m2 d'ici 2030* *5 kg CO2/m2 d'ici 2050 ***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	*350 MJ/m2 d'ici 2030* *230 MJ/m2 d'ici 2050*

** SRE = Surface de référence énergétique*

*** Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses allant jusqu'à 5%.*

L'intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et pour le portefeuille global à l'aide des données de consommation tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » (« GHG ») ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour

mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser les mesures pour le rapport annuel (www.ghgprotocol.org).

En outre, le Conseil d'administration a défini des critères d'exclusion pour la SICAV immobilière. À cet effet, il se base d'une part sur des données librement disponibles de tiers indépendants, comme par exemple les recommandations de l'Association suisse pour des investissements responsables (www.SVVK-ASIR.ch), et d'autre part sur ses propres critères. Actuellement, les critères d'exclusion suivants sont appliqués, c'est-à-dire qu'aucun nouveau contrat de location n'est conclu avec des entreprises qui remplissent un ou plusieurs de ces critères d'exclusion et que les contrats de location existants ne sont pas prolongés :

- *Entreprises ayant des activités commerciales dans le domaine des mines antipersonnel, des armes à sous-munitions et des armes nucléaires en dehors du Traité sur la non-prolifération des armes nucléaires du 1er juillet 1968 (TNP) ;*
- *entreprises ayant des activités commerciales dans le domaine des jeux d'argent et des casinos.*

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire. Ils servent à contrôler la progression vers les mesures fixées dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont revus par la direction de fonds puis sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté en fonction de la réglementation et de l'auto-réglementation applicables. Les documents sont disponibles sur le site www.patrimonium.ch/fr/investment-solutions/truststone.

1.9.3 Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière est autorisée à effectuer des opérations sur dérivés exclusivement à des fins de couverture des risques de taux d'intérêt, de change, de crédit et de marché.

1.10. Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribuables à cette classe, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises par ce compartiment. Le résultat est arrondi à 0.01.

1.11. Rémunération et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment (extrait du § 19 du règlement de placement)

Commission de gestion de la SICAV immobilière	1.10% max. de la VNI / an

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

Commission de la banque dépositaire	0.05% max. de la VNI / an

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

Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de maximum 0.25% du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires mentionnés au § 19 du règlement de placement peuvent être facturés au compartiment.

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

1.11.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du compartiment (Total Expense Ratio, TER REF) s'élevait en
2022 : 0.82%
2023 : 0.85%
2024 : 0.85%

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La SICAV immobilière et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution d'actions du compartiment en Suisse ou à partir de la Suisse.

La SICAV immobilière et ses mandataires ne paient 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 actionnaires et imputés à au compartiment.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire (extrait du §18 du règlement de placement)

Commission d'émission	3.00% max. de la VNI des parts nouvellement émises
Commission de rachat	5.00% max. de la VNI des parts nouvellement rachetées

Frais accessoires en faveur du compartiment, occasionnés à ce dernier en raison du placement du montant versé ou de la vente de placements (§ 18 ch. 3 du règlement de placement)

Supplément à la valeur d'inventaire	au maximum 3.00%
Déduction de la valeur d'inventaire	au maximum 3.00%

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

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreement »).
La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accords concernant des « soft commissions ».

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

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

1.12. Consultation des rapports

Le préambule avec règlement de placement et statuts intégrés et les rapports annuels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire et à la direction de fonds.

Forme juridique et type de SICAV immobilière
La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds immobilier » (« SICAV immobilière ») au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.13. Les risques essentiels

Les principaux risques de la SICAV immobilière et de son compartiment « Swiss Real Estate 1 » sont les suivants: dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles, risques inhérents à la construction de bâtiments, risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts, risques environnementaux (sites contaminés entre autres), risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc.).

Dès lors, la valeur des Actions peut aussi bien évoluer vers une hausse que chuter. L'investisseur peut le cas échéant retirer moins que ce qu'il a engagé financièrement.

1.14. Gestion du risque de liquidité

La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. La SICAV immobilière évalue la liquidité du fonds de placement semestriellement selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts de la SICAV) est réduite. Le risque de liquidité implique pour la SICAV de ne pas pouvoir faire face à ses engagements. Notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs.
Les différents moyens à la disposition de la SICAV immobilière et de son gestionnaire sont principalement les suivants :
1) la dette jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale des immeubles ;
2) les liquidités générées dans la gestion courante ;
3) la vente des immeubles ;
4) l'augmentation de capital ;
5) enfin, la suspension des rachats.

La SICAV immobilière et la direction de fonds ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité dans le cadre de stress tests semestriels. Celui-ci est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou stressées. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des périodes de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements pour les besoins de rénovations et de constructions des immeubles, assurer les demandes de rachat et les échéances des prêts hypothécaires.

1.15. Gestion du risque de durabilité

L'observation des exigences de la politique de durabilité fait l'objet de vérifications régulières dans le cadre de la gestion des risques tant au niveau de la direction de fonds que du gestionnaire de la SICAV immobilière. Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse (« taxonomie verte »). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte. Le gestionnaire gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique et les risques induits par la politique de durabilité. Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en trois catégories :

- **Risques de transition climatique :** ils sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du portefeuille d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou dans des immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, le gestionnaire met en oeuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants. Il agit par le biais d'actions d'optimisation et de rénovation et sur la base des indicateurs de performance qui sont listés ci-dessus.
- **Risques induits par la politique de durabilité :** les données nécessaires pour évaluer les mesures ou expertiser les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement de règlement de placement, comme des lois en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité de la SICAV immobilière.
- **Gestion des risques physiques :** les risques physiques, par exemple le risque sismique, le risque d'inondation, de présence de radon ou de substance nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple de l'amiante) sont gérés lors de l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

Cet exercice impose une réflexion sur les variables qui influencent la gestion du fonds, implique une prise de décision de la part de la SICAV immobilière et de la direction de fonds sur les limites tolérables. Ces réflexions peuvent demander l'implication de toutes les compétences : risk management, gestionnaire, membres du conseil d'administration de la SICAV immobilière, experts immobiliers. Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs de la SICAV : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

2. Informations concernant la SICAV immobilière

2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière

TrustStone real estate SICAV, sise à Crissier, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" ("SICAV immobilière") au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Fondée le 10 septembre 2019 et inscrite à l'office du registre de commerce du canton de Vaud sous le numéro IDE CHE-199.614.996.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière doit indiquer dans ses contrats avec des tiers la limitation de responsabilité entre les compartiments. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneurs de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

2.2. Gestion et administration

2.2.1 Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière est le suivant :

- Monsieur Peter Jäggi — Président
- Monsieur Edouard Dubuis — Vice-Président
- Maître Jean-Yves Rebord — Membre

2.2.2 Délégation principale à la direction de fonds

L'administration de la SICAV immobilière est déléguée à Solutions & Funds SA, Morges en tant que direction de fonds (« Direction de fonds »). Depuis sa création en 2008 en tant que société anonyme, la direction de fonds est active dans la gestion de fonds de placement.

La direction de fonds gère en Suisse au 31 décembre 2023, 21 (vingt et un) placements collectifs de capitaux dont 5 SICAV immobilières à gestion externe. La somme totale de ces placements collectifs sous gestion s'élève, au 31 décembre 2023, à CHF 5'817 millions.

Sous réserve des tâches inaliénables du Conseil d'administration et de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a délégué son administration (y compris l'activité de distribution) de manière étendue à la direction de fonds, qui assume ainsi les tâches administratives générales nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV immobilière et prescrites par la loi et l'ordonnance, à savoir la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) et le compliance (art. 64 al. 3 OPCC).
De plus, dans le cadre de cette délégation, la SICAV immobilière a notamment délégué les autres tâches suivantes à la direction de fonds :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire
- la détermination des prix d'émission et de rachat
- l'établissement de la comptabilité
- l'exploitation du système IT
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour la SICAV immobilière et ses compartiments, remboursement des impôts à la source, etc.)
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par la SICAV immobilière.

Les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière sont également déléguées à la direction de fonds (voir chiffres 2.4 et 4.3 ci-dessous).

Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds régit l'exécution exacte des tâches déléguées. La Direction de fonds est notamment habilitée à sous-déléguer certaines de ces tâches à des tiers.

2.3. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions de la direction de fonds s'élevait à CHF 6,1 millions le 31 décembre 2021. Le capital social est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaire, financier, immobilier et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse

2.4. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement relatives au compartiment sont entièrement déléguées à la direction de fonds.

Les autres tâches partielles suivantes

- gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles
- gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment gestion des baux, comptabilité et assurances) des immeubles sont entièrement déléguées à la direction de fonds.

Les modalités d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

Selon § 3 ch. 4 du règlement de placement, la SICAV immobilière peut gérer en commun (pooling) des parties ou l'ensemble de la fortune de différents compartiments lui appartenant ou appartenant à d'autres SICAV, à condition que ces fortunes soient déposées auprès de la même banque dépositaire.

2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

La SICAV immobilière exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier liés au Compartiment « Swiss Real Estate 1 » de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Sur demande, ces derniers peuvent obtenir de la SICAV immobilière des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

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

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

3. Informations concernant 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. La Banque dispose d'une succursale à Guernesey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. 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 compartiment à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un 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 la 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 SICAV immobilière 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 pas 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 inscrite 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 »).
La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans cette SICAV. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire confirmant qu'il est un investisseur qualifié au sens de la LPCC.

Banque Cantonale Vaudoise

Place Saint-François 14
CH-1001 Lausanne
Téléphone Immo Desk : +41 21 212 40 96
Adresse mail : immo.desk@bcv.ch

4. Informations concernant les tiers

4.1. Services de paiement

La fonction de service de paiement est assumée par la banque dépositaire.

4.2. Distributeurs

L'établissement mandaté pour l'activité de distribution du compartiment est le suivant :
Patrimonium Asset Management AG, à Baar.

4.3. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement du Compartiment Swiss Real Estate 1 sont déléguées par la SICAV immobilière à la direction de fonds et sous-déléguées par la direction de fonds à Patrimonium Asset Management AG à Baar, agissant en qualité de gestionnaire de la SICAV immobilière par délégation. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la direction de fonds, respectivement par la direction de fonds et le gestionnaire, régissent l'exécution des tâches sous-déléguées.

Le gestionnaire a notamment les tâches principales suivantes :

- mettre en œuvre la stratégie de placement décidées par le Conseil d'administration de la SICAV immobilière pour le Compartiment ;
- élaborer des dossiers d'investissement ;
- réaliser des analyses financières en relation avec des immeubles ou projets immobiliers ;
- identifier et sélectionner les acquisitions d'immeubles ou de projets immobiliers ;
- prendre les décisions d'investissement et de désinvestissement en conformité avec la stratégie de placement, le contrat de sous-délégation avec la Direction de fonds et les processus internes à la SICAV immobilière ;
- conduire les négociations et le processus d'acquisition d'immeubles ou de projets immobiliers, le suivi des contrats d'entreprise générale ;
- décider et superviser les programmes de travaux des immeubles (par exemple la restructuration, construction, extension et maintenance) ;
- mettre en œuvre la stratégie de valorisation de la fortune de la SICAV immobilière ;

- obtenir les financements ;
- élaborer et réaliser les due diligence d'acquisition ;
- superviser la gérance des immeubles.

Le gestionnaire s'engage en outre à communiquer directement à la direction de fonds toutes les décisions de placement ainsi qu'à lui délivrer, sur une base régulière, un compte-rendu sur l'évaluation des immeubles et des projets immobiliers faisant l'objet d'investissements de la part de la SICAV immobilière et toute autre information nécessaire à la direction de fonds aux fins de vérifier la conformité des investissements effectués par le gestionnaire aux statuts et règlement de placement de la SICAV immobilière.

La gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles ainsi que la coordination des régies sont confiées au gestionnaire par sous-délégation de la direction de fonds.

Par ailleurs, la gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment gestion des baux, comptabilité et assurances) des immeubles sera confiée à des régies répondant aux exigences fixées par le gestionnaire et la direction de fonds.

La liste des régies figurera dans les rapports annuels de la SICAV immobilière.

Les modalités d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

4.4. Experts chargés des estimations

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, CBRE (Geneva) SA, à Genève et Wüest Partner AG, à Zürich en qualité d'experts chargés des estimations. CBRE Geneva SA et Wüest Partner AG disposent d'une longue expérience dans les prestations liées au secteur de l'immobilier, telles que les évaluations immobilières, les analyses complexes du marché immobilier, le benchmarking, le calcul d'indices immobiliers et de solutions informatiques globales dans le domaine hypothécaire ou de la gestion de portefeuille. Les modalités précisant l'exécution du mandat font l'objet d'un contrat conclu entre TrustStone real estate SICAV et les experts chargés des estimations.

Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de CBRE (Geneva) SA :
Monsieur Sönke Thiedemann, directeur senior, à Uetikon am See (ZH) et Yves Cachemaille, directeur, à Bussigny-près-Lausanne (VD).

Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de Wüest Partner AG :
Monsieur Vincent Clapasson, associé, à Morges (VD) et Monsieur Nico Müller, directeur, à Zug (ZG).

5. Autres informations

5.1. Remarques utiles

Numéro de valeur et ISIN :	48796160 et CH0487961606
Unité de compte :	CHF

5.2. Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilières figurent dans son dernier rapport annuel. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.truststone.ch ou www.solutionsandfunds.com).

Le préambule avec règlement de placement et statuts intégrés et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire, à la direction de fonds et à tous les distributeurs par tout actionnaire.

Lors d'une modification des statuts et du règlement de placement, un changement de la Direction de fonds, de la banque dépositaire ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière, il y a publication par cette dernière sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) sous réserve d'une publication supplémentaire dans la feuille officielle suisse du commerce (FOSC) lorsque celle-ci est obligatoire selon le Code des obligations.

Les publications de prix ont lieu pour toutes les classes d'actions lors de chaque émission et rachat d'actions mais au moins une fois par mois, sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) et sur www.solutionsandfunds.com.

5.3. Assurances des immeubles

Les immeubles qui sont la propriété de ce compartiment 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 sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

5.4. Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat d'Actions de cette SICAV immobilière à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi. A l'heure actuelle, la SICAV immobilière n'est pas autorisée à la distribution dans d'autres pays et ne prévoit pas de requérir de telles autorisations.

Le présent préambule ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. La SICAV immobilière n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses Actions aux termes du "Securities Act of 1933". La SICAV immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié. Le présent préambule ne peut pas être distribué et les Actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons tels que définis dans le Securities Act of 1933.

La SICAV immobilière peut interdire ou limiter la vente, la transmission ainsi que le transfert d'Actions à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

6. Autres informations sur les placements

6.1. Résultats passés

Résultats passés du fonds de placement :

2022 : 2'900'504.59
2023 : 1'591'805.46
2024 : -1'845'050.83

6.2. Profil de l'actionnaire classique

Le Compartiment de la SICAV convient aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC et de l'art. 5 de la loi fédérale sur les services financiers (« LSFin ») avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours de leurs Actions.

7. Dispositions détaillées

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

Toutes les autres indications sur la SICAV immobilière, telles que l'évaluation de la fortune du compartiment, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires à la charge de l'actionnaire et des compartiments ainsi que l'utilisation du résultat, sont précisées en détail dans le règlement de placement et les statuts.

2EME PARTIE : REGLEMENT DE PLACEMENT

Définitions

« Compartiment investisseurs »
Désigné ci-après par « compartiment »

« Compartiment entrepreneurs »
Désigné ci-après par « compartiment entrepreneurs »

« Fonds immobilier suisse (fonds individuel) sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) »
Désigné ci-après par « SICAV immobilière »

« Action d'investisseur »
Désigné ci-après par « action »

« Actionnaire investisseur »
Désigné ci-après par « actionnaire »

« CHF »
Signifie le Franc Suisse

Pour simplifier, seule la forme masculine est utilisée ci-après.

I. Bases

§ 1 Raison sociale et siège de la société, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire

1. Il a été créé sous la raison sociale TrustStone real estate SICAV une société sous forme de « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe du type «fonds immobiliers» (la «SICAV immobilière») au sens des art. 36 et suivants en liaison avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la «LPCC»), qui se subdivise en les compartiments suivants :

   - Compartiment entrepreneurs
   - Compartiment Swiss Real Estate 1

2. Le siège de la SICAV immobilière est à Chemin des Lentillières 15, 1023 Crissier.

3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne.

4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris la distribution et les décisions en matière de placements ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.

5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placements ainsi que la distribution à Patrimonium Asset Management AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar.

6. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait les compartiments aux dispositions suivantes :

- l'obligation d'établir un prospectus et une feuille d'information de base ;
- l'obligation d'émettre des parts contre espèces et, en cas d'apports en nature, de les proposer en priorité aux actionnaires (cf. § 17.1 et § 17.10) ;
- la limite selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mise en garantie des droits de gage conformément à l'art. 65 al. 2 LPCC, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur (cf. § 14.2) ;
- la restriction de placement prévoyant que les avoirs à vue et à terme peuvent être investis au maximum 20% de la fortune du fonds auprès d'une même banque selon l'art. 79 OPCC (cf. § 8 ch. 3).

Enfin, conformément aux articles 62 LPCC et 87 alinéas 2 et 5 OPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, que l'obligation de ne pas avoir un immeuble excédant 25% de la fortune du fonds ne s'applique pas à la SICAV immobilière jusqu'au 30 septembre 2025 (cf. § 7 et 15 al. 3).

II. Informations générales

§ 2 Relations juridiques

1. Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV immobilière sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV immobilière ainsi que les dispositions en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer des décisions en matière 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.

2. L'administration ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 32 ss LEFin. L'administration comprend également l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe délègue la gestion de fortune à la même direction de fonds ou à un gestionnaire de fortune soumis à une surveillance reconnue.

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

4. La SICAV immobilière est responsable du respect des obligations en matière de surveillance et protège les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches.

5. La SICAV immobilière 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 actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent 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.

6. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments lui appartenant ou appartement à une autre SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC,

conformément aux dispositions du § 24, les transformer en une autre forme juridique d'un placement collectif en vertu des dispositions du § 25 ou les dissoudre selon les dispositions du § 26.

7. La SICAV immobilière peut gérer en commun (pooling) des parties ou l'ensemble de la fortune de différents compartiments lui appartenant ou appartenant à d'autres SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC, lorsque ceux-ci sont déposés auprès de la même banque dépositaire. Il n'en résulte aucun frais supplémentaire pour les actionnaires. Le pooling ne fonde aucune solidarité entre les compartiments participants. La SICAV immobilière peut individualiser en tout temps les avoirs détenus dans le pool par les différents compartiments participants. Le pool ne constitue pas un portefeuille collectif.

8. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

9. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de ses actionnaires entrepreneurs, de leurs mandataires ou des personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

   L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire, 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.

   Au terme de la transaction, la SICAV immobilière établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, le rapport d'estimation des experts permanents, ainsi que le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente élaboré par l'expert indépendant au sens de l'art. 32*a* al. 1 let. c OPCC.

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

   La SICAV immobilière mentionne dans son rapport annuel les transactions autorisées avec des personnes proches.

10. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le préambule ou les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment des cédules hypothécaires non gagées ainsi que des actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière. Elle informe cette dernière 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 placements collectifs.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la SICAV immobilière et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.

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 actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent 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 des compartiments 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 préambule contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers ou 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 la 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 la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les actionnaires doivent être avertis, par le biais du préambule, 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 SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du régime juridique des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des actions, ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et que le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution 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 de la SICAV immobilière ou en céder à cette dernière.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire, 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 SICAV immobilière, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Actions et classes d'actions

1. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'une action ou d'un certificat.

2. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

3. Le compartiment ne se subdivise pas en classes d'actions.

§ 6 Cercle des actionnaires

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFin. Les dispositions contraires figurant dans les statuts demeurent réservées.

   La SICAV immobilière s'assure avec la banque dépositaire que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.

2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière et au bénéfice résultant de son bilan. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 10, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation du conseil d'administration.

3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire à certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont détaillées dans le préambule ou dans les statuts.

4. La SICAV immobilière fournit à tout moment aux actionnaires des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

III. Directives régissant la politique de placement

A. Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux limites exprimées en pourcent ci-après. Celles-ci s'appliquent au compartiment estimé à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce compartiment doit respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement), sous réserve du délai de cinq ans prévu au § 14.

2. Toutefois, dans l'intérêt bien compris de la stratégie de développement de la SICAV immobilière, l'autorité de surveillance a accordé une dérogation sur une exigence, comme mentionné ci-dessus, au point 1 §1 ch 6.

3. 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 actionnaires.

§ 8 Politique de placement

1. La SICAV immobilière investit le compartiment dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le préambule.

2. Sont autorisés en tant que placements de ce compartiment, les placements :

   a) dans des immeubles et leurs accessoires.

      Par immeubles, on entend :

      - les maisons d'habitation au sens d'immeubles servant 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 faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire ;
      - les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

      La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, en d'autres termes si 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 compartiment 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.

Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

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

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant qu'ils font partie du compartiment concerné.

3. Le compartiment entrepreneurs peut investir jusqu'à 100% de sa fortune dans le compartiment investisseurs ou aux conditions de l'art. 83 OPCC. L'apport minimal sera maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs. La SICAV peut aussi investir 100% du compartiment entrepreneurs dans des avoirs à vue et à terme auprès d'une même banque. On prendra en considération dans cette limite aussi bien les liquidités que les placements dans des avoirs auprès des banques.

4. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte du compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

5. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le préambule.

6. La SICAV applique une politique de durabilité à long terme basée sur les approches d'intégration de facteurs durables et d'exclusion.

7. La mise en oeuvre de l'approche d'intégration consiste en une prise en compte des risques systématique et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'améliorer les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.9.2 du préambule.

8. Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leur structure et date de construction. La stratégie définie par la SICAV immobilière consiste à améliorer systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant toute la durée de leur détention. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarbonner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

9. *En outre, le conseil d'administration a défini des critères d'exclusion pour la SICAV immobilière. L'approche durable d'exclusion consiste en la mise en place de critères concernant l'admission des locataires. Les critères déterminants sont adaptés en permanence aux nouvelles circonstances et connaissances. La liste des critères figure dans le préambule.*

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate du compartiment sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité de compte du compartiment ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

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 12 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 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du compartiment. 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 Prêts de valeurs mobilières

1. La SICAV immobilière ne procède pas à des prêts de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

1. La SICAV immobilière ne procède pas à des opérations de mise ou de prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture du risque de taux d'intérêt. A cet égard, la SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés pour éliminer en tout ou en partie les impacts de la variabilité des flux de trésorerie dans les paiements d'intérêts associés à sa dette. La SICAV immobilière s'assure que la relation entre l'instrument de couverture et l'élément couvert est « hautement efficace » pour compenser les variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie attribuables au risque couvert. La couverture peut prendre la forme de « swap de taux », de « contrat à terme » ou d'« options ». Le niveau de couverture notionnel maximum ne dépassera pas 100% de la dette et la maturité sera limitée à l'échéance des prêts. La SICAV immobilière peut conclure des opérations OTC « de gré à gré ».

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédits pour le compte du compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment, de cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobilier contractuels.

2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte du compartiment.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.

2. Pendant un délai de 5 ans après le lancement du compartiment investisseurs, l'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à la moitié de leur valeur vénale.

3. Au-delà de 5 ans, après le lancement du compartiment investisseurs, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur 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. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

C. Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et restrictions

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 compartiment. L'autorité de surveillance a toutefois accordé à la SICAV immobilière une dérogation courant jusqu'au 30 septembre 2025.

4. La SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du compartiment :

   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) ne peuvent excéder ensemble 40%.

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

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

1a) Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action ou pour chaque classe d'actions, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises, respectivement pour chaque classe d'actions.

1b) La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice annuel ainsi que lors de chaque émission d'actions, en Francs suisses.

2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si que l'estimation existante date de moins de 3 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 déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique 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 SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur des 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 au nouveau rendement 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 plus les 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 la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La SICAV immobilière 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 action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises dans ce compartiment. Le résultat est arrondi à 0.01.

§ 17 Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants sauf en cas d'apport en nature (cf. §17.10).

   Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix net d'émission calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans des devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change avant le jour de première émission.

2. Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois.

   Lorsque des actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
   a) l'actionnaire l'ait demandé par écrit dans le cadre de la demande de rachat ;
   b) tous les actionnaires ayant souhaité un remboursement anticipé puissent être satisfaits. Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans les 3 mois au maximum après la clôture de l'exercice annuel.

   De plus, la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'une maison de titres le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions du compartiment. Le préambule règle les détails.

3. Le préambule règle les détails de l'échange d'actions en actions d'une autre classe du compartiment.

4. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.), occasionnés en moyenne au compartiment par le placement du montant versé, sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat des actions, les frais accessoires, occasionnés en moyenne au compartiment par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées, sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le préambule. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission conformément au § 18 peut par ailleurs être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat conformément au § 18 peut en être déduite.

5. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.

6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions :

   a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, 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 compartiment sont paralysées ;

d) lorsqu'un nombre élevé d'actions sont rachetées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

7. La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux actionnaires de manière appropriée.

8. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées au ch. 6 let. a) à c), aucune émission d'actions n'est effectuée.

9. En principe, l'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en espèces.

10. 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 ou la résiliation. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.
La SICAV immobilière 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 SICAV immobilière 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 des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 3.00% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le préambule.

2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 5.00% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le préambule.

3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment, les frais accessoires occasionnés en moyenne à ce dernier par le placement du

montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées (voir § 17 ch. 4). Le taux alors appliqué figure dans le préambule.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment

1. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission annuelle maximale de 1.10% de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du compartiment, mais au minimum CHF 450'000.-, qui est imputée à la fortune du compartiment pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de gestion).

   Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion figure dans les rapports annuels.

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du compartiment et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4, la banque dépositaire impute au compartiment une commission annuelle maximale de 0.05% de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du compartiment mais au minimum CHF 30'000.-, qui est perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de la banque dépositaire).

   Le taux effectivement appliqué de la commission de la banque dépositaire figure dans les rapports annuels.

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de 0.25% au maximum du montant brut distribué.

4. En cas de dissolution du compartiment Swiss Real Estate 1, la SICAV immobilière prélève une commission de liquidation de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

5. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires ci-après, inhérents à l'exécution du règlement de placement :

   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 compartiments ;

   c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;

   d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;

   e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et de leurs actionnaires ;

   f) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les modifications correspondantes à cet égard ;

g) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du compartiment 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 SICAV immobilière ;

h) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels des compartiments ;

i) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement des compartiments 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 ;

j) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le compartiment, y compris les honoraires de conseillers externes ;

k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment ou pris en licence par ce dernier ;

l) la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;

m) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires ;

n) les frais relatifs au négoce hors bourse des actions.

6. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires inhérents à l'exécution du règlement de placement, notamment :

a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles 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 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.

7. La SICAV immobilière peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers :

a) l'achat et la vente de bien-fonds, au maximum jusqu'à 3.00% du prix d'achat ou de vente ;

b) construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3.00% maximum des coûts de construction ;

c) administration des immeubles, jusqu'à 5.00% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

8. 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.

9. 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.

10. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.

11. La SICAV immobilière et ses mandataires ne versent aucune rétrocession pour indemniser l'activité de distribution d'actions et n'octroient aucun rabais afin de réduire les commissions et les coûts à la charge de l'actionnaire et imputés au compartiment.

12. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi peut s'élever au maximum à 1.00%. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.

13. Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et contrôle

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du compartiment est le Franc suisse.

2. L'exercice comptable s'étend du 01.04 au 31.03, la première fois au 31 mars 2022.

3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement du compartiment du fonds dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.

4. Demeure réservé le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts.

§ 21 Audit

1. La société d'audit vérifie le respect par la SICAV immobilière des prescriptions légales, statutaires et réglementaires, ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22 Utilisation du résultat

1. Le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en Francs suisses.

   La SICAV immobilière peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires des revenu.

   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 en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins de 1% d'un compartiment et si
   - le bénéfice net de l'exercice en cours et les produits reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité monétaire d'un compartiment.

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 de la société

§ 23

1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique mentionné dans le préambule. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.

2. Sont notamment publiées dans l'organe de publication : les modifications principales des statuts et du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement la teneur des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière ou du compartiment en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des actionnaires 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 SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat d'actions sur Swiss Fund Data. 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 préambule.

4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le préambule et les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement par les actionnaires auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les dispositions des statuts ou les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments en transférant au moment du

regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du compartiment repris vers le compartiment repreneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment repreneur d'une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement, et les statuts ou le règlement de placement du compartiment repreneur s'appliquent aussi au compartiment repris.

2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :

   a) les statuts le prévoient ;

   b) les compartiments correspondants concordent 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 réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits,
      - 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 du compartiment ou mis à la charge du compartiment ou des actionnaires,
      - les conditions de rachats,
      - la durée du compartiment et les conditions de dissolution ;

   c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

   d) il n'en résulte aucun frais ni pour le compartiment ni pour les actionnaires.

   Demeurent réservées les dispositions concernant le §19 ch. 5.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions 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, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts ou du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existantes entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs.

5. La société d'audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la société et à l'autorité de surveillance.

6. La SICAV immobilière du compartiment repris informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, et les sociétés concernées publient 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 les organes de publication des fonds participants.

7. La SICAV immobilière du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture

révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la SICAV immobilière peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer des compartiments d'une SICAV en fonds de placement contractuels, l'actif et le passif du/des compartiments transformés étant transférés au fonds de placement contractuel au moment de la transformation. Les investisseurs du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds de placement contractuel d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement du fonds s'applique aux investisseurs du compartiment transformé qui deviennent des investisseurs du fonds de placement contractuel.

2. Le compartiment peut être transformé en fonds de placement contractuel uniquement si :

   a. le règlement de placement le prévoit et le contrat de fonds le stipule expressément ;

   b. le compartiment et le fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds ;

   c. le contrat de fonds et le règlement de placement concordent en principe quant aux dispositions suivantes :

      - 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 ;

      - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;

      - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;

      - 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 ;

      - les conditions d'émission et de rachat ;

      - la durée du contrat ou de la SICAV ;

      - 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 de placement ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, 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 règlement de placement 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 compartiment transformé et le fonds de placement contractuel, 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 SICAV immobilière publie toute modification de la SICAV immobilière 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 compartiment 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 de placement ou de la SICAV immobilière (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement correct de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds, à la SICAV immobilière et à la FINMA.

7. La SICAV immobilière 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 de placement participant.

8. La direction de fonds ou la SICAV immobilière mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds de placement ou de la SICAV immobilière et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée de la SICAV immobilière ou du compartiment et dissolution

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

2. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par une décision unanime des détenteurs des actions des entrepreneurs.

3. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il/elle 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 du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.

4. Si les actionnaires entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment peut être liquidé/e sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou du compartiment collectif, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du produit de la liquidation aux actionnaires 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 SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment ne peut plus émettre ni racheter d'actions.

6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.

7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans son organe de publication.

X. Modification du règlement de placement

§ 27

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.

2. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication ou de la communication, la SICAV immobilière indique aux investisseurs les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI. Responsabilité

§ 28

1. Le compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité à ce compartiment est à communiquer.

2. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée quoi qu'il en soit.

XII. Droit applicable et for

§ 29

1. La SICAV immobilière est soumise 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 et au code suisse des obligations.

   Tous les différends relatifs aux affaires de la SICAV immobilière seront portés devant les tribunaux ordinaires du siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

2. Pour l'interprétation du règlement de placement, la version en langue française fait foi.

3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 17 décembre 2024 par l'Assemblée Générale, et le 19 décembre 2024 par l'autorité de surveillance. Il entre en vigueur le 14 janvier 2025.

4. Le présent règlement de placement remplace le règlement de placement du 31 juillet 2024.

5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35*a* al. 1 let a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Le Conseil d'Administration de la SICAV

La Direction de fonds

La Banque dépositaire