

Rapport Annuel
2025

Suisse Romande
Property Fund

Rapport Annuel 2025



N° ISIN : CH0258245064
Symbole SIX : SRPF



Sommaire

Introduction	6
Organisation	7
Message de la Direction de fonds	8
Rapport de gestion	10
Compte de fortune	14
Compte de résultat	15
Engagements hypothécaires	17
Taux de rémunérations	18
Liste des achats et des ventes durant l'exercice	19
Inventaire des immeubles	20
Indices calculés selon la directive de l'AMAS	22
Dividende	23
Evolution du Fonds sur 3 ans	23
Principes d'évaluation et de calcul de la VNI	24
Indications sur les affaires économiques ou juridiques particulières	27
Autres informations	28
Localisation géographique et répartition des immeubles	29
Rapport abrégé de la société d'audit	30

Introduction

Suisse Romande Property Fund (« SRPF » ou le « Fonds ») est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie « fonds immobiliers » au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le contrat de fonds est établi par JSS Real Estate Management SA (« JSSREM » ou « la Direction de fonds ») à Genève, en sa qualité de direction du Fonds, avec l'approbation de la Banque J. Safra Sarasin SA à Bâle, en sa qualité de banque dépositaire.

Le Fonds a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) le 15 octobre 2014.

Depuis le 11 décembre 2017, le Fonds est coté à la SIX Swiss Exchange et fait partie de l'indice SXI Real Estate® Funds Broad (SWIIT).

Le fonds de placement immobilier repose sur un organisme de placement collectif (le contrat de fonds) en vertu duquel la Direction de fonds s'engage à ce que les investisseurs participent au fonds de placement immobilier au

prorata des parts qu'ils ont acquises, de manière autonome et en leur propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds, conformément aux tâches qui lui sont confiées par la loi et par le contrat de fonds.

Le cercle des investisseurs n'est pas limité. Le fonds de placement immobilier n'est pas divisé en classes de parts.

L'objectif du fonds SRPF est de préserver le capital sur le long terme et d'assurer la distribution d'un revenu approprié.

La Direction de fonds investit la fortune du fonds de placement dans des actifs immobiliers en Suisse et veille à ce qu'au moins 80% de la fortune du Fonds soit investie en Suisse romande.

SRPF investit principalement dans des immeubles d'habitation et des immeubles à usage commercial, ainsi que dans d'autres actifs autorisés en vertu du contrat de fonds.

Direction de fonds

JSS Real Estate Management SA
Rue de la Corraterie 4
1204 Genève

Banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin SA
Elisabethenstrasse 62
4002 Bâle

Restrictions de vente

Aucune autorisation de distribution à l'étranger n'existe. Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis.

Organisation

Direction de fonds	JSS Real Estate Management SA Rue de la Corraterie 4, 1204 Genève	
Conseil d'administration	Oliver Cartade	Président
	Oren-Olivier Puder	Vice-président
	Michael Montebaur	Administrateur
Comité de direction	Virginie Bordry	CEO
	Clément Marchenoir	CFO
	Isabelle Nesme	Responsable du Fund Management
Banque dépositaire	Banque J. Safra Sarasin SA, Bâle	
Organe de révision	Deloitte SA, Genève	
Experts permanents	Vincent Clapasson	Wüest Partner AG, à Zurich et Genève
	Julien Tobler	Wüest Partner AG, à Zurich et Genève
Régies	m3 Real Estate SA, Genève (jusqu'au 31.05.2025)	
	GPF Gestion de Patrimoine Foncier SA, Genève (depuis le 01.06.2025)	
	Vimova Gérance SA (anciennement DBS Group Real Estate Services), Lausanne	
	Régie Duboux SA, Lausanne	
	Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genève (depuis le 16.12.2025)	
Risk Management	ASMA Asset Management Audit & Compliance SA, Genève	
Legal & Compliance	J. Safra Sarasin Investmentfonds SA, Bâle	

Message de la Direction de fonds

L'année 2025 marque une étape décisive dans le développement de SRPF. Porté par une stratégie résidentielle clairement définie, le Fonds a accéléré son repositionnement avec l'acquisition d'un complexe résidentiel emblématique au cœur de Genève. Cette opération renforce significativement la qualité du portefeuille et constitue une avancée majeure vers notre objectif de 75% d'actifs résidentiels et mixtes à l'horizon 2027.

Les résultats de l'exercice confirment la solidité de la trajectoire engagée. Une marge d'exploitation de 82,85% et un TER ramené à 0,75% illustrent la maîtrise de notre gestion, tandis que le rendement de placement de 8,53% et la performance boursière de +24,80% témoignent à la fois de la création de valeur et de la confiance des investisseurs dans notre stratégie de croissance. Cette assise solide nous permet d'aborder avec sérénité et ambition les prochaines étapes de développement, qu'il s'agisse de nouvelles opportunités d'acquisition ou du lancement de projets visant à valoriser le portefeuille existant.

L'année 2025 marque également une avancée en matière de durabilité. La première participation du Fonds au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB),

ainsi que l'audit, dès cette année, de nos indices environnementaux AMAS, concrétisent les efforts engagés depuis plusieurs années pour intégrer pleinement les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans notre gestion.

Forts de ces avancées, nous abordons l'avenir avec confiance et détermination. Nous restons pleinement mobilisés pour poursuivre le développement du Fonds dans une logique de performance durable et de création de valeur à long terme.

Nous vous remercions chaleureusement pour la confiance que vous nous accordez et pour votre fidélité, essentielles à la réussite de SRPF.

Oliver Cartade

Président du Conseil d'administration
JSS Real Estate Management SA

Virginie Bordry

CEO
JSS Real Estate Management SA



Mouille-Galand 3, Vernier (GE)

Rapport de gestion

2025 : une année exceptionnelle pour SRPF

Le fonds immobilier SRPF a clôturé l'année 2025 avec un résultat net de CHF 9'783'866, en progression de 19% par rapport à 2024 (CHF 8'239'023), avec des revenus s'élevant à CHF 22'063'692, contre CHF 12'279'826 de charges.

Cette croissance des revenus de 22% par rapport à 2024 s'explique notamment par les revenus indirects liés à l'acquisition d'un complexe de quatre immeubles résidentiels au centre de Genève en décembre 2025. Par ailleurs, les loyers provenant des immeubles acquis et des relocations réalisées en 2024 ont compensé la perte de revenus consécutive à la vente d'un immeuble commercial en milieu d'année, permettant ainsi de maintenir des revenus locatifs stables en 2025.

Du côté des charges, la hausse de 25% par rapport à 2024 est principalement imputable à l'augmentation des impôts (en raison de la hausse des revenus et de la fortune du Fonds) et des provisions pour débiteurs douteux, concernant notamment un ancien locataire de l'immeuble ARCenter (GE), dont le recouvrement des loyers impayés demeure une priorité pour 2026. Cela étant, les efforts de renégociation de la dette menés en 2024 ont porté leurs fruits en 2025 : les intérêts hypothécaires ont baissé de 12,5%, s'établissant à CHF 1'452'447 en 2025 contre CHF 1'659'296 en 2024.

Enfin, la vente de l'immeuble Mouille-Galand 5 (GE) a généré un gain de CHF 3,5 millions portant le résultat réalisé de l'année à CHF 13'335'799, contre CHF 1'069'535 en 2024.

Au 31 décembre 2025, la barre des CHF 500 millions d'actifs gérés est désormais franchie, la valeur vénale des immeubles atteignant CHF 529'519'000 contre CHF 400'294'000 au 31 décembre 2024, soit une hausse de 32,3% sur un an. Cette progression est le résultat de deux acquisitions réalisées en cours d'année ainsi que de

l'appréciation de la valeur du portefeuille, et tient compte de la cession de l'immeuble Mouille-Galand 5 (GE). Trois immeubles, Lac 54 (VD), Agges 1 (FR) et Gruyères 56 (FR), ont enregistré une hausse de leur valeur vénale de plus de 10%, portée par la relocation d'espaces commerciaux entièrement rénovés et par la conversion de surfaces commerciales historiques vacantes en unités résidentielles. Le taux d'escompte (réel) moyen pondéré du portefeuille s'élève ainsi à 2,98% au 31 décembre 2025.

Le taux d'intérêt annuel moyen pondéré a légèrement baissé à 1,22% contre 1,24% au 31 décembre 2024, tandis que la hausse de la valeur de marché du portefeuille a permis de réduire le coefficient d'endettement à 21,48% (contre 27,29% un an plus tôt), renforçant ainsi la flexibilité de la gestion des liquidités du Fonds.

Au 31 décembre 2025, la fortune nette du Fonds s'établit ainsi à CHF 400'556'026 (contre CHF 281'277'011 au 31 décembre 2024), soit une valeur nette d'inventaire



Agges 1, Bulle (FR)



Gruyères 56, Bulle (FR)

(VNI) de CHF 110,57 par part, contre CHF 104,93 un an plus tôt, correspondant à un rendement de placement de 8,53% (contre 2,60% en 2024).

Les résultats solides de SRPF en 2025 permettent ainsi de maintenir un dividende identique à celui de 2024, soit CHF 3,05 par part.

Actions menées en 2025

Commercialisation des espaces vacants

Près d'un tiers des immeubles du portefeuille a fait l'objet de relocations en 2025, principalement sur des surfaces atypiques situées en sous-sol ou en rez-de-chaussée commerciaux. Les actions ont porté tant sur des surfaces historiquement vacantes — notamment Mouettes 1 (VD), Mouille-Galand 3 (GE) et ARCenter (GE) — que sur des objets ayant fait l'objet d'une rotation de locataires, tels que Renens 55–57 (VD), Varis 20 (FR), Philosophes 7 (GE), Agges 1 (FR), Gruyères 56 (FR) et Pictet-de-Rochemont 29 (GE). Au total, 1'618 m² de surfaces ont été re-

loués. La durée moyenne pondérée des baux commerciaux du portefeuille s'élève à 5,91 ans.

Le taux de vacance des immeubles en portefeuille s'établit à 5,67% au 31 décembre 2025. Il est à noter que les taux de vacance mentionnés en page 20 pour les immeubles de Lac 54 (VD), Renens 55–57 (VD), Agges 1 (FR) et Varis 20 (FR) ne tiennent pas encore compte des relocations mentionnées ci-dessus.

Investissements

En 2025, un montant de CHF 4,7 millions a été investi dans les immeubles du portefeuille, avec des interventions ciblées visant à optimiser leur valorisation et leur attractivité. Plusieurs transformations ont ainsi été réalisées, notamment la conversion d'unités commerciales en logements dans les immeubles Pictet-de-Rochemont 29 (GE) et Lac 54 (VD), permettant la création et la relocation de trois appartements. À Gruyères 56 (FR), une ancienne rôtisserie a été transformée en surface administrative, tandis qu'à Romont 3 (FR), la transformation d'un ancien

local technique en appartement est en cours, avec une livraison attendue au deuxième trimestre 2026.

Parallèlement, des aménagements pour les locataires ont été entrepris dans plusieurs immeubles, dont Gruyères 56 (FR), Agges 1 (FR), Mouille-Galand 3 (GE), Pictet-de-Rochemont 29 (GE), Renens 55 (VD), Mouettes 1 (VD) et ARCenter (GE). Six logements ont également fait l'objet de rénovations complètes — à Lac 54 (VD), Philosophes 7 (GE), Redoute 14–22 (VD), Varis 17 (FR), Lyon 71 (GE) et Tunnel 12–13 (VD) — contribuant à l'augmentation des revenus locatifs. L'immeuble Saint-Pierre 6 (FR), au centre de Fribourg, a poursuivi sa transformation avec le réaménagement complet du rez-de-chaussée divisé en deux surfaces commerciales distinctes, la sécurisation des accès, l'optimisation du parking et la mise à niveau des normes incendie. Enfin, les chaufferies des immeubles Redoute 14–22 (VD) et Tunnel 12–13 (VD) ont été remplacées.

Le Fonds a également poursuivi le développement de ses projets prioritaires. À Théodore-Weber 9 (GE), une demande préalable a été déposée pour un projet de surélévation de trois étages. Le projet de surélévation de Lyon 71 (GE), reporté de 24 mois à la demande des autorités afin de coordonner les travaux avec les immeubles voisins, progresse, avec un dépôt de demande préalable prévu en 2026. À Challex 4–6 (GE), le projet de construction d'un immeuble de trois étages en lieu et place des villas existantes se précise également, un accord ayant été conclu avec les deux derniers locataires pour leur départ à l'horizon 2028.

Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)

JSSREM a inscrit pour la première fois SRPF au GRESB en 2025. Cette évaluation, basée sur les actions ESG mises en œuvre entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024, a

permis au Fonds d'obtenir un premier score très encourageant de 80/100, correspondant à 3 étoiles sur 5 (distinction « Green Star »). Ce résultat, particulièrement solide pour une première participation, constitue une étape clé, avec pour objectif une amélioration continue dans les années à venir.

Dans cette dynamique, JSSREM a poursuivi la prise en compte des critères ESG dans ses décisions. La première phase d'équipement du parc en panneaux photovoltaïques a été finalisée avec la mise en service des installations à Aïre 162–164–166 (GE) et Aïre-la-Ville 225 (GE), portant à sept le nombre d'immeubles équipés, pour une surface totale de 1'828 m² et une puissance installée de 196 kWc. Par ailleurs, la toiture végétalisée de Préfaully 28 (VD) a été livrée, l'immeuble Tunnel 12–13 (VD) a été raccordé au chauffage à distance en fin d'année, et l'enquête de satisfaction a été étendue aux locataires commerciaux, après avoir été initialement déployée auprès des locataires résidentiels.

Marchés boursiers et indices

Au 31 décembre 2025, le cours de bourse de SRPF s'établit à CHF 121,00 par part, soit une performance annuelle de +24,80%, nettement supérieure à celle de l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad (+10,62% sur la même période). SRPF affiche ainsi la meilleure performance boursière parmi les fonds immobiliers suisses en 2025, notamment à la suite de l'acquisition du complexe de quatre immeubles résidentiels à Genève.

La marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) atteint 82,85% à la clôture de l'exercice, contre 67,81% en 2024. Dans le même temps, le taux de perte sur loyer poursuit sa diminution à 5,57 % (contre 6,22% un an plus tôt) tandis que le TER diminue à 0,75% contre 0,79% un an auparavant.

Acquisitions et ventes

Au cours de l'exercice 2025, JSSREM a réalisé avec succès trois transactions majeures pour le compte de SRPF (cf. page 19), chacune contribuant à l'objectif stratégique d'atteindre une majorité de revenus résidentiels.

La première opération, le 15 août 2025, a consisté en la vente de l'immeuble Mouille-Galand 5 (GE), hébergeant un appart-hôtel, pour un montant de CHF 26,5 millions. Cette cession a permis de réduire la part commerciale du portefeuille (-6%) ainsi que l'exposition du Fonds sur la commune de Vernier (GE), tout en réalisant un gain de CHF 3,5 millions.

La seconde transaction a été scellée par l'acquisition, le 12 décembre 2025, d'un immeuble résidentiel situé chemin de Rionza 21 à Renens (VD), pour un montant de CHF 11,25 millions. Cet objet comprend 26 appartements entièrement rénovés et bénéficie d'une situation attractive à proximité de la gare CFF de Prilly-Malley, générant des revenus locatifs annuels de CHF 465'000. Son futur raccordement au chauffage à distance, ainsi que son potentiel de revente en PPE, constituent des leviers de valorisation supplémentaires.

Enfin, l'année s'est conclue par l'acquisition, le 16 décembre 2025, de quatre immeubles résidentiels à Genève (rues des Contamines 36, Athénée 36-38 et Marignac 6), réalisée sous la forme d'un apport en nature pour un montant de CHF 118 millions. Cette opération a permis de porter les actifs résidentiels du portefeuille à 55% et de franchir le seuil de CHF 530 millions d'actifs sous gestion. Cet ensemble immobilier, idéalement situé au cœur du quartier de Champel, présente un potentiel de valorisation significatif, notamment grâce à un permis en force pour une surélévation de deux étages.

Perspectives

Les engagements pris par JSSREM se sont pleinement concrétisés en 2025, comme en attestent plusieurs évolutions significatives. Suite aux transactions réalisées durant l'année 2025, 55% du portefeuille est désormais composé d'immeubles résidentiels contre 58% d'immeubles commerciaux au 31 décembre 2022. Nous avons poursuivi la diminution du taux de vacance qui s'établit désormais à 5,67%. Par ailleurs, les importantes rénovations menées sur certains immeubles, combinées à la relocation d'unités historiquement vacantes, ont contribué à une revalorisation de leur valeur de marché. Enfin, l'inscription au GRESB constitue une étape supplémentaire dans le renforcement de notre engagement ESG.

L'année 2026 s'annonce donc prometteuse. L'acquisition d'immeubles résidentiels soigneusement sélectionnés, en ligne avec nos critères d'investissement et notre stratégie, demeurera une priorité, en parallèle du lancement du projet de surélévation des immeubles de Champel (GE).

Forte de ces résultats, l'équipe reste pleinement mobilisée pour parachever le repositionnement de SRPF. La croissance du portefeuille, conjuguée à la valorisation des actifs existants, sera déterminante pour soutenir une progression durable du dividende.

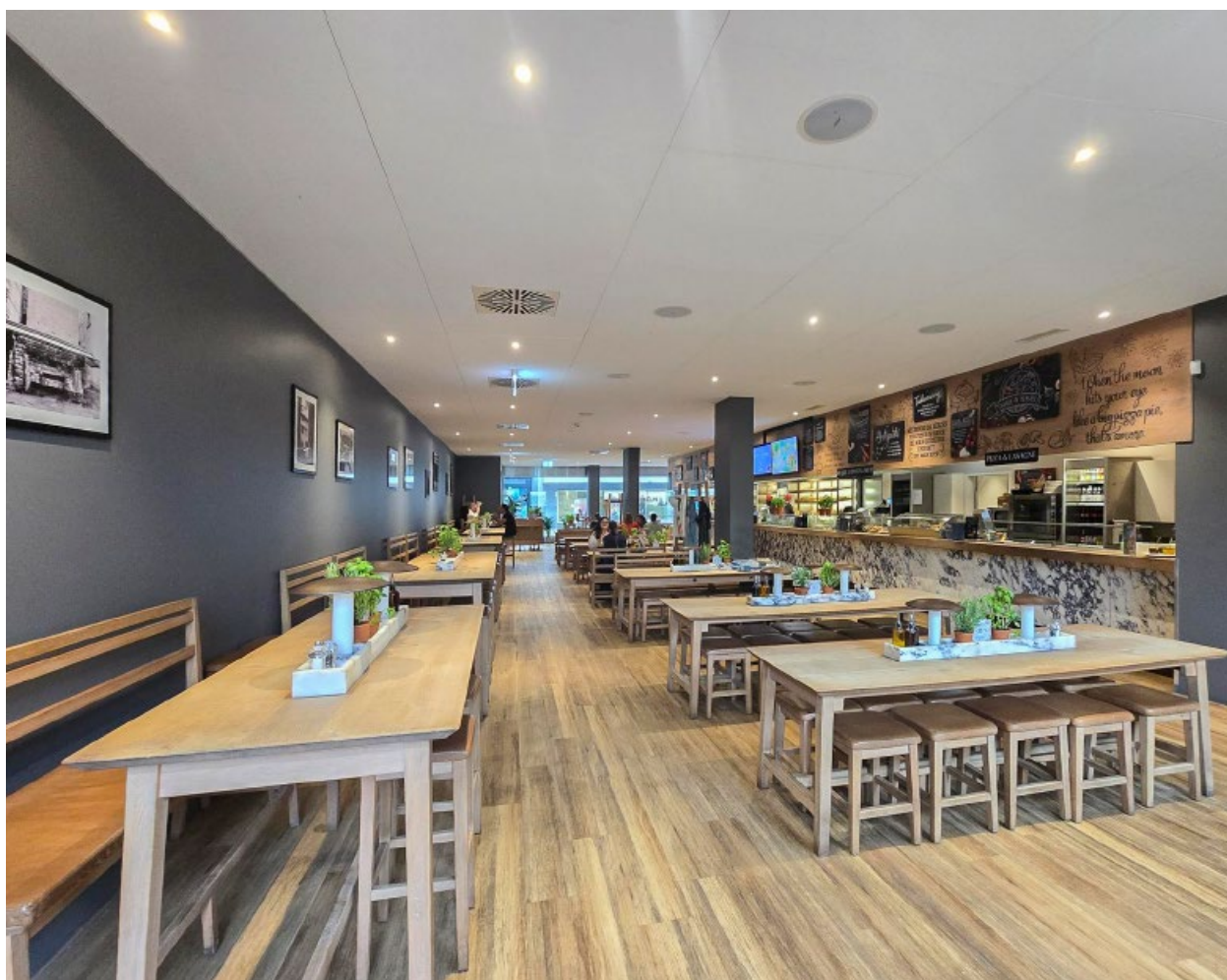
Nous remercions une nouvelle fois nos investisseurs pour leur confiance ainsi que nos partenaires pour leur engagement tout au long de l'année.

Compte de fortune

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs postaux et bancaires à vue	4'159'052	3'498'991
Immeubles		
Terrains à bâtir, immeubles en construction	0	0
Immeubles d'habitation	289'589'000	141'054'000
Immeubles à usage commercial	146'945'000	169'918'000
Immeubles à usage mixte	92'985'000	89'322'000
Total Immeubles	529'519'000	400'294'000
Autres actifs	4'412'230	4'100'851
Total des actifs	538'090'282	407'893'842
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	7'556'000	475'000
Autres engagements à court terme	12'674'134	6'713'643
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	106'200'000	108'756'000
Autres engagements à long terme	0	0
Total des passifs	126'430'134	115'944'643
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	411'660'148	291'949'199
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-11'104'122	-10'672'188
Fortune nette du Fonds	400'556'026	281'277'011
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du Fonds au début de la période comptable	281'277'011	282'647'142
Distribution	-7'783'405	-8'185'566
Distribution intermédiaire	0	0
Solde des mouvements de parts	100'310'375	-333'809
Résultat total de l'exercice	26'752'044	7'149'244
Fortune nette du Fonds à la fin de la période comptable	400'556'026	281'277'011
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Situation en début d'exercice	2'680'528	2'683'792
Parts émises	1'070'689	0
Parts rachetées	128'592	3'264
Nombre de parts en circulation	3'622'625	2'680'528
Valeur nette d'inventaire par part	110,57	104,93
Informations complémentaires (annexe 3 art. 95 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0	0
Montant des provisions pour réparations futures	0	0
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	0	0

Compte de résultat

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	486'664	500'706
Loyers (rendements bruts)	17'307'179	17'489'961
Intérêts intercalaires portés à l'actif	5'200	74'758
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	578'172	0
Autres revenus	3'686'477	6'875
Total des revenus	22'063'692	18'072'300
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'452'447	1'659'296
Autres intérêts passifs	486'655	479'357
Entretien et réparations	1'294'745	1'207'977
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	2'483'746	1'786'078
<i>dont impôt foncier</i>	508'596	483'899
<i>dont variation des provisions pour débiteurs douteux</i>	604'630	14'388
Frais d'administration	1'078'724	949'863
Frais d'estimation et d'audit	175'979	138'790
Impôts directs	3'030'983	1'414'244
Rémunération réglementaire versée à la direction	1'823'427	1'860'831
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	164'724	167'991
Autres charges	182'293	166'120
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	106'101	2'729
Total des charges	12'279'826	9'833'276
Résultat		
Résultat net	9'783'866	8'239'023
Gains et pertes en capitaux réalisés	3'551'932	-7'169'488
Résultat réalisé	13'335'799	1'069'535
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	13'848'180	6'430'790
Impôts de liquidation (variation)	-431'935	-351'082
Résultat total	26'752'044	7'149'244
Utilisation du résultat		
Résultat net	9'783'866	8'239'023
Report à nouveau du revenu ordinaire de l'exercice précédent	5'098'548	4'642'929
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	3'551'932	0
Résultat disponible pour être réparti	18'434'346	12'881'952
Distribution de revenu ordinaire	7'497'074	7'783'405
Distribution de gains en capital	3'551'932	0
Résultat versé aux investisseurs	11'049'006	7'783'405
Report à nouveau du revenu ordinaire	7'385'340	5'098'548



Saint-Pierre 6, Fribourg (FR)

Engagements hypothécaires

Détail des engagements hypothécaires

Type	CHF	Taux	Début	Échéance
Dettes à court terme				
Saron	5'000'000	0,90%	10.12.2025	30.01.2026
Fixe	2'556'000	1,73%	25.02.2024	25.02.2026
Total dettes à court terme ≤ 1 an	7'556'000	1,18% *		
Dettes à long terme				
Fixe	6'800'000	1,95%	15.07.2023	15.07.2028
Fixe	2'000'000	2,25%	14.09.2023	14.09.2028
Fixe	5'600'000	2,25%	14.09.2023	14.09.2028
Fixe	10'000'000	2,11%	29.09.2023	29.09.2028
Fixe	1'800'000	2,08%	02.10.2023	02.10.2028
Fixe	17'000'000	1,50%	26.08.2024	26.08.2029
Fixe	43'000'000	0,94%	28.09.2024	28.09.2029
Total dettes à long terme 1 à 5 ans	86'200'000	1,41% *		
Fixe	20'000'000	0,45%	08.01.2020	08.01.2030
Total dettes à long terme > 5 ans	20'000'000	0,45% *		
Total dettes à long terme > 1 an	106'200'000	1,23% *		
Total	113'756'000	1,22% *		
Durée d'échéance moyenne des crédits (en nb d'années)		3,29		

Note : le taux Saron final de la période n'est connu qu'à l'échéance

* Taux moyen pondéré

Taux de rémunérations

Information sur le taux appliqué en respect du contrat de fonds et du prospectus

	Taux maximum par année selon prospectus	Taux appliqué
Rémunérations à la Direction de fonds		
Pour la commission de gestion (art.19 al.1 et al.11 du contrat de fonds)	1,00%	0,65%
Pour la commission d'émission (art.18 al.1 du contrat de fonds)	5,00%	0,25%
Pour la commission de rachat (art.18 al.2 du contrat de fonds)	5,00%	5,00%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art.19 al.6 let.b du contrat de fonds)	3,00%	0,28% ¹
Pour les démarches d'études de faisabilité et de représentation du Maître d'Œuvre (art.19 al.6 let.c du contrat de fonds)	3,00%	3,00%
Pour les démarches de développement du projet et suivi de chantier (art.19 al.6 let.d du contrat de fonds)	5,00%	5,00%
Pour la gestion des immeubles (art.19 al.6 let.a du contrat de fonds)	6,00%	5,70%
Pour le versement du dividende (sur le montant versé) (art.19 al.3 du contrat de fonds)	0,50%	0,50%
Rémunérations à la Banque dépositaire		
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la Direction de fonds (art.19 al.2 du contrat de fonds)	0,06%	0,06%

¹ Taux effectif moyen sur les transactions effectuées en 2025 (note: pas de commission sur l'apport en nature de l'immeuble de Genève)

Transparence des commissions de gestion

La Direction de fonds peut verser aux distributeurs des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de la commission de gestion pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du Fonds (art.19 al.10 du contrat de fonds). La Direction de fonds ne verse pas de rabais ni de rétrocessions au sens de la directive sur les règles de conduite du 5 août et 23 septembre 2021 de l'AMAS.

Liste des achats et des ventes durant l'exercice

Achats

					Prix d'achat
Canton	Commune	Adresse	Type	Date d'achat	CHF
VD	Renens	Chemin de Rionza 21	Résidentiel	12.12.2025	11'250'000
GE	Genève	Athénée 36-38/Contamines 36/ Marignac 6	Résidentiel	16.12.2025	118'086'241
Total achats					129'336'241

Ventes

					Prix de vente
Canton	Commune	Adresse	Type	Date de vente	CHF
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 5/ Route de Peney 20	Commercial	15.08.2025	26'500'000
Total ventes					26'500'000



Athénée 36-38, Marignac 6, Contamines 36, Genève (GE)

Inventaire des immeubles

Canton	Commune	Adresse	Type	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Loyers CHF	Vacance %
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 17	Mixte	2'598'961	3'484'000	139'240	0,00%
GE	Chêne-Bougeries	Rue de Chêne-Bougeries 19	Mixte	4'901'389	5'180'000	192'198	0,00%
GE	Genève	Place du Bourg-de-Four 33	Mixte	2'798'851	3'785'000	147'252	0,00%
GE	Genève	Boulevard des Philosophes 7 ¹	Mixte	10'790'194	16'130'000	565'936	1,23%
GE	Genève	Rue Rothschild 21 ¹	Résidentiel	6'103'692	8'174'000	318'072	0,00%
GE	Genève	Avenue Théodore-Weber 9 ¹	Résidentiel	10'010'465	15'110'000	563'494	0,28%
GE	Genève	Rue de Lyon 71 ¹	Résidentiel	13'028'164	18'420'000	691'114	0,00%
GE	Genève	Avenue Pictet-de-Rochemont 29 ^{1, 2}	Résidentiel	9'704'898	13'750'000	478'960	1,19%
GE	Genève	Athénée 36–38/Contamines 36/ Marignac 6	Résidentiel	121'646'678	131'030'000	118'718	26,68%
GE	La Plaine/Dardagny	Route de Challex 4–6	Résidentiel	11'607'185	13'270'000	520'144	1,40%
GE	Meyrin	Route du Mandement 17	Résidentiel	8'431'697	9'460'000	431'678	0,67%
GE	Satigny	Route d'Aire-la-Ville 225–229 ²	Mixte	35'854'927	34'750'000	1'480'401	5,10%
GE	Versoix	Avenue Théodore-Vernes 12–14 ¹	Résidentiel	9'548'299	12'560'000	506'110	0,35%
GE	Vernier	Ch. Mouille-Galand 3/Route de Peney 20	Commercial	32'975'426	31'510'000	1'038'418	0,90%
GE	Vernier	Route d'Aire 162–164–166 ¹	Résidentiel	3'662'372	4'526'000	191'885	0,04%
GE	Vernier	Route de Montfleury 1–3 ¹	Commercial	95'350'048	72'810'000	3'690'413	14,53%
VD	Clarens	Rue du Lac 54	Mixte	5'885'886	5'550'000	186'283	15,82%
VD	Lausanne	Place du Tunnel 13–14 ¹	Mixte	6'967'468	9'610'000	381'430	0,96%
VD	Lausanne	Chemin de Renens 55–57/Av. Morges 92 ¹	Mixte	3'365'654	5'080'000	194'450	5,77%
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 ^{1, 2}	Commercial	2'152'588	1'900'000	137'702	8,62%
VD	Lonay	Chemin des Mouettes 1 (lot 8) ²	Commercial	1'961'061	1'670'000	49'374	60,77%
VD	Montreux	Chemin du Réchon 7 ¹	Résidentiel	2'080'388	2'210'000	85'440	0,00%
VD	Morges	Chemin de la Brume 7–9	Résidentiel	11'809'126	12'820'000	530'894	0,38%
VD	Nyon	Chemin de la Redoute 14–22	Résidentiel	31'552'254	33'800'000	1'362'295	1,38%
VD	Renens	Avenue de Préfaully 28–30	Commercial	8'073'695	8'050'000	434'513	0,03%
VD	Renens	Chemin de Rionza 21	Résidentiel	12'021'300	11'550'000	19'161	0,88%
VD	Vevey	Rue des Bosquets 14–15	Mixte	3'672'863	3'450'000	156'158	0,00%
FR	Bulle	Rue de Gruyères 56	Mixte	4'203'584	3'068'000	149'068	0,00%
FR	Bulle	Rue des Agges 1/Rte des Granges ¹	Mixte	3'008'252	2'898'000	160'177	12,28%
FR	Fribourg	Rue de Romont 3	Commercial	3'988'121	3'675'000	162'297	0,63%
FR	Fribourg	Rue du Varis 20	Résidentiel	2'619'040	2'909'000	127'927	5,33%
FR	Fribourg	Rue Saint-Pierre 6	Commercial	32'476'899	27'330'000	1'305'346	2,61%
Total				514'851'424	529'519'000	16'516'546	5,67%

¹ Détention indirecte

² Détention en PPE

Récapitulatif

Type	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Loyers CHF	Vacance %
Terrains à bâtir et constructions	0	0	0	0,00%
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE	253'825'555	289'589'000	5'945'892	1,57%
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	176'977'838	146'945'000	6'818'062	9,39%
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	84'048'030	92'985'000	3'752'592	4,24%
Total	514'851'424	529'519'000	16'516'546	5,67%

Type d'immeubles

Immeubles à caractère commercial : la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (Art. 86 al.2 let. b OPCC).

Immeubles à usage mixte (servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales) : lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble (Art. 86 al.2 let. c OPCC).

Liste des engagements de paiement contractuels pour les achats d'immeubles et les mandats de constructions et d'investissements dans des immeubles au 31 décembre 2025

Il n'y a pas d'engagements de paiement contractuels liés à des acquisitions d'immeubles ou à des mandats de constructions et d'investissements dans des immeubles.

Les loyers de CHF 16'516'546 n'intègrent pas les revenus des immeubles vendus en 2025.

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Taux de perte sur loyer ¹	5,57%	6,22%	8,30%
Coefficient d'endettement	21,48%	27,29%	26,55%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	82,85%	67,81%	68,81%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0,75%	0,79%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	1,05%	1,28%	1,36%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	7,01%	2,53%	-6,83%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)	6,23%	2,29%	-4,23%
Rendement sur distribution	2,52%	3,05%	3,45%
Coefficient de distribution	112,93%	94,47%	88,40%
Agio / Disagio	9,43%	-4,70%	-17,39%
Rendement de placement	8,53%	2,60%	-7,01%

¹ Ce taux exclut les conditions accordées aux locataires lors des commercialisations et les vacants pour travaux.

Performance du fonds depuis le 1 ^{er} janvier	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Suisse Romande Property Fund	24,80%	18,75%	-18,48%
SXI Real Estate® Funds Broad TR	10,62%	17,59%	5,03%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performances et de rendements 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 de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le Fonds.

Indices environnementaux	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Taux de couverture	99,65%	97,30%	97,00%
Mix énergétique : fossile	88,94%	88,52%	86,00%
Mix énergétique : non fossile	11,06%	11,48%	14,00%
Consommation d'énergie (kWh/an)	9'337'383	8'486'896	11'455'793
Intensité énergétique (kWh/m²/an)	115,6	112,1	129,7
Emissions de gaz à effet de serre (kg CO ₂ -eq/an)	1'709'568	1'541'877	2'135'204
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO ₂ -eq/m²/an)	21,2	20,4	24,2

Note : Les indices environnementaux sont audités depuis le 31.12.2025.

Dividende

La distribution totale pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 est de CHF 11'049'006, ce qui représente un dividende de CHF 3,05 brut par part. Les coupons 21 et 22 seront encaissables au plus tard le 30 avril 2026.

Coupons	CHF par part
Coupon n° 21 rendement de la fortune immobilière détention directe	2,13
Coupon n° 22 rendement de la fortune immobilière détention indirecte	0,92
Total	3,05

Rendement net (après impôt anticipé)	CHF par part
Coupon n° 21 rendement de la fortune immobilière détention directe	2,13
Coupon n° 22 rendement de la fortune immobilière détention indirecte	0,60
Total	2,73

Evolution du Fonds sur 3 ans*

	Fortune nette CHF	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire CHF	Dividende CHF
2025	400'556'026	3'622'625	110,57	3,05
2024	281'277'011	2'680'528	104,93	3,05
2023	282'647'142	2'683'792	105,32	3,05

* Au 31 décembre et selon Art. 103 al.2 OPC-FINMA

Principes d'évaluation et de calcul de la VNI

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association (AMAS) du 2 avril 2008 (état au 13 septembre 2016), l'évaluation des biens immobiliers (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants selon 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 avec 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.

Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance, modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres et détermine le taux d'escompte. Les immeubles sont valorisés à la valeur vénale. Cette dernière correspond au montant qui pourrait être

obtenu dans le cas de la vente d'un immeuble dans les conditions usuelles du marché. Néanmoins, lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités singulières peuvent se présenter et être exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

La valeur nette d'inventaire du Fonds est calculée annuellement ainsi qu'à chaque émission de parts. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du Fonds, diminuée d'éventuels engagements du Fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Le compte de fortune et le compte de résultat sont établis en conformité avec l'article 95 OPC-FINMA ainsi qu'avec les règles d'autorégulation applicables.

Les expertises de l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2025 ayant été faites par Wüest Partner, nous vous présentons ci-dessous leur méthode.

Méthode Wüest Partner SA

Wüest Partner utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à deux périodes, c'est-à-dire que les cash-flows sont estimés explicitement sur un horizon-temps de dix ans et comme rentes perpétuelles pour la deuxième phase (horizon-temps infini) sous la forme d'une valeur de sortie. La rente perpétuelle en année 11 est calculée sur la base d'une annuité des cashflows modélisés de l'année 11 à l'infini. Cette valeur de sortie ou valeur de vente théorique est obtenue sur la base d'une capitalisation d'une rente perpétuelle (également appelée « terminal value » ou « residual value » en termes anglo-saxons). La valeur de marché est calculée en actualisant à la date de l'évaluation, les cash-flows nets des périodes 1 à 10 et la valeur de sortie. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'offrir une meilleure lisibilité des prévisions. Du côté des revenus, l'état locatif de chaque immeuble est analysé en détails au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la



Mouettes 1, Lonay (VD)



Pictet-de-Rochemont 29, Genève (GE)

situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre). L'examen des baux permet de tenir compte du type et des échéances des baux et de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur, gratuités de loyers, etc. Par ailleurs, un taux de vacant structurel selon les différentes affectations est admis. Du côté des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. En particulier, les besoins en rénovation ou coûts de remise en état sont estimés à partir d'un split de la valeur à neuf de l'immeuble en fonction des différents éléments de construction et de leur durée de vie. La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner tient compte aussi bien des

caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché. Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque grâce à un suivi régulier de la rentabilité exigée par les investisseurs lors des transactions. Il est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.)

Le taux d'escompte (réel) moyen pondéré pour l'exercice sous revue (au 31 décembre 2025) est de 2,98% et les taux appliqués pour les évaluations individuelles des immeubles s'inscrivent dans une fourchette de 2,55% à 4,00%.



Lyon 71, Genève (GE)

Indications sur les affaires économiques ou juridiques particulières

Dans un contexte géopolitique très incertain, le marché suisse, et en particulier le secteur immobilier, reste favorable aux investisseurs. En effet, le marché immobilier suisse est notamment soutenu par des taux d'intérêts à nouveau bas suite à la décision de la Banque nationale suisse qui, depuis le 20 juin 2025, a réduit son taux directeur à 0%. Ceci devrait continuer à favoriser les investissements immobiliers en 2026.

Les documents juridiques du Fonds SRPF, à savoir le contrat de fonds et le prospectus, ont été modifiés. Outre les modifications formelles, JSS Real Estate Management SA (Genève), en tant que Direction du fonds de SRPF, et la Banque J. Safra Sarasin SA (Bâle), en tant que banque dépositaire, confirment que les rachats ordinaires ainsi que les rachats anticipés conformément à l'article 5, alinéa 5, interviennent désormais dans un délai de quatre mois suivant la clôture de l'exercice financier. Cette disposition est conforme à l'annonce du 5 mars 2026 et au nouveau modèle de contrat de fonds de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland), approuvé par la FINMA. Ces modifications sont entrées en vigueur le 9 mars 2026.

Les provisions pour risques de pertes locatives, constituées au 31 décembre 2025 dans les comptes du Fonds par mesure de prudence, concernent principalement un seul locataire de l'immeuble ARCenter. Ce locataire fait toujours l'objet d'un suivi régulier en raison de retards de paiement, et le bail a été résilié au 31 décembre 2025.

Informations relatives aux opérations avec des personnes proches au sens de l'article 91a OPCC

Le 16 décembre 2025, le Fonds a acquis par apport en nature dans la commune de Genève/Plainpalais les parcelles

nos 1709, 2607, 2609 et 2610 auprès d'une personne proche. Ces acquisitions stratégiques ont été réalisées dans l'intérêt des investisseurs après avoir obtenu une dérogation de la FINMA conformément aux exigences légales rappelées ci-dessous.

L'article 63 alinéa 2 LPCC stipule que les opérations avec des personnes proches sont en principe interdites. Toutefois, conformément à l'article 63 alinéa 4 LPCC, la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas individuels justifiés, à condition que les critères suivants soient remplis (Art. 32a OPCC) :

- Le contrat de fonds prévoit expressément cette possibilité ;
- L'opération est dans l'intérêt des investisseurs ;
- En sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobiliers, un expert selon l'article 64, alinéa 1 de la LPCC, indépendant des experts du fonds et de leur employeur, confirme que le prix d'achat (ou de vente) est conforme au marché.

Tous les critères susmentionnés ont été remplis lors de ces acquisitions. Le prix d'achat des parcelles susmentionnées s'élevait à CHF 118'086'241. Tant les experts en évaluation permanents que les experts indépendants ont évalué la valeur des parcelles à un montant supérieur au prix d'achat convenu.

La FINMA a accordé la dérogation le 26 août 2025.

Par ailleurs, JSSREM confirme qu'elle n'a pas vendu d'actifs immobiliers à des personnes proches, et que toute autre activité avec des personnes proches a été menée aux conditions du marché (paragraphe 18 de la directive pour les fonds immobiliers de l'AMAS).

Autres informations

Liste des locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

Deux locataires représentent plus de 5% du total des revenus locatifs de SRPF au 31 décembre 2025 :

- Migros (ARCenter) avec 5,3% ;
- m3 Nomade SA (ARCenter) avec 5,3%.

Informations sur les dérivés :

Le Fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

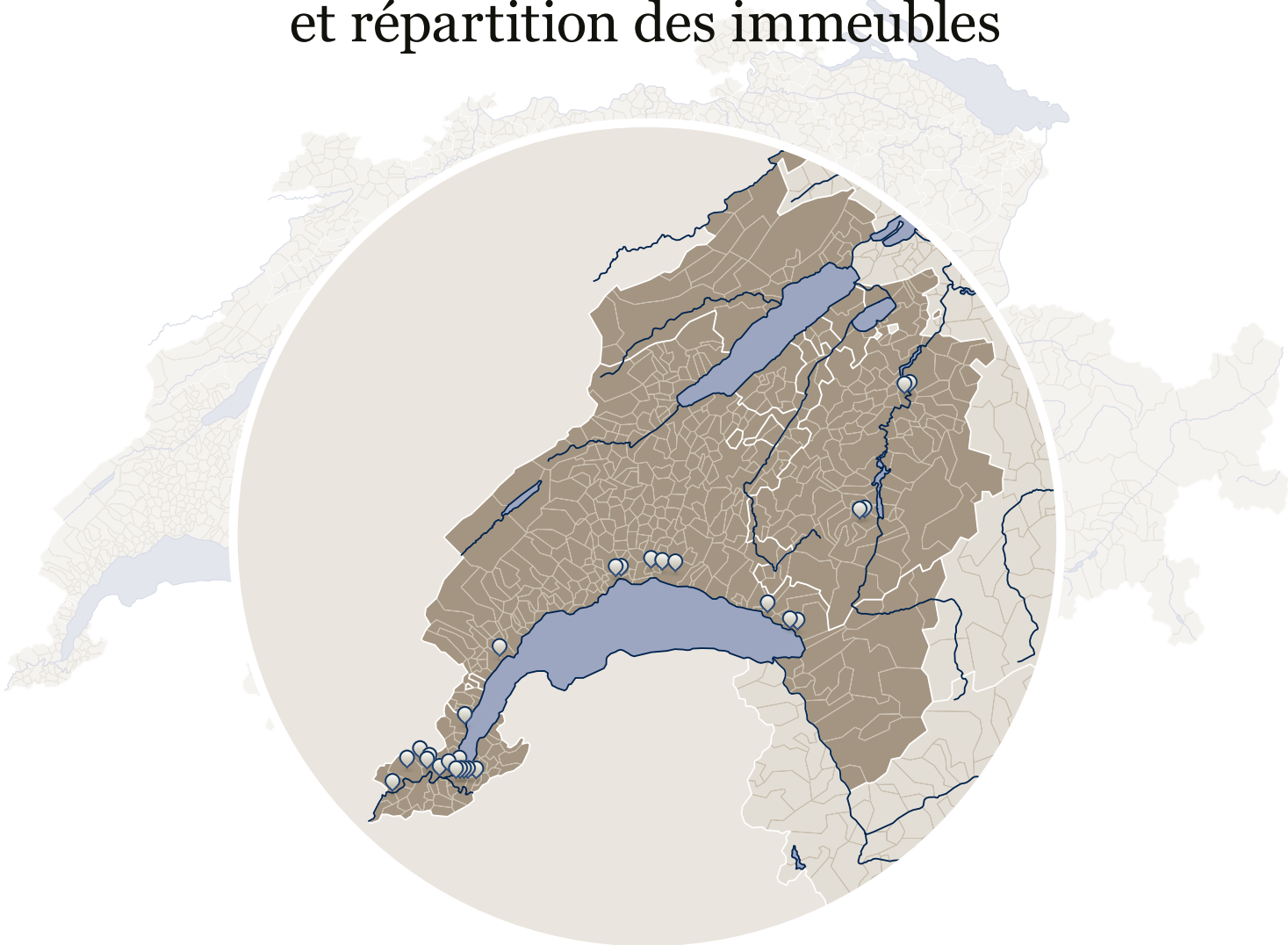
Liste des immeubles détenus par Capital Real Estate SA :

Boulevard des Philosophes 7, Genève
Chemin du Réchon 7, Montreux
Rue Rothschild 21, Genève
Avenue Théodore-Weber 9, Genève
Rue de Lyon 71, Genève
Chemin de Renens 55–57 /
Avenue de Morges 92, Lausanne
Place du Tunnel 13–14, Lausanne
Chemin des Mouettes 1, Lonay
Rue des Agges 1 / Route des Granges, Bulle
Route d'Aire 162–164–166, Vernier
Avenue Théodore-Vernes 12–14, Versoix
Avenue Pictet-de-Rochemont 29, Genève
Route de Montfleury 1–3, Vernier



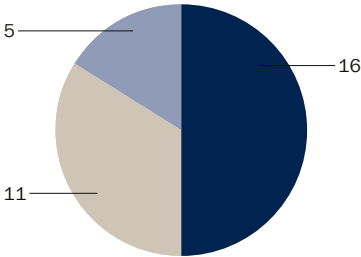
Rionza 21, Renens (VD)

Localisation géographique et répartition des immeubles



Répartition géographique de la fortune

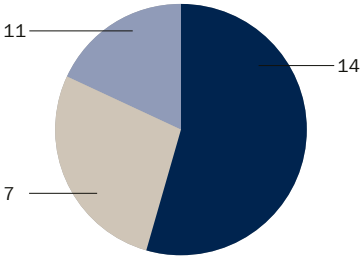
(nombre d'immeubles)



■ Genève	50%
■ Vaud	34%
■ Fribourg	16%

Répartition par type d'actifs de la valeur vénale

(nombre d'immeubles)



■ Résidentiel	55%
■ Commercial	28%
■ Mixte	18%

Rapport abrégé de la société d'audit

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'attention du Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de Suisse Romande Property Fund.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements Suisse Romande Property Fund, comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7 et 15 à 28) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la Direction de fonds. Les autres informations comprennent 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.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de Direction de fonds

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

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours

détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, 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 réalisé conformément à 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 du fonds de placement.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

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

Deloitte SA



Christian Weber

Expert-réviseur agréé

Réviseur responsable



Jamal Kherroubi

Expert-réviseur agréé

Genève, 21 avril 2026



Aîre 162-164-166, Vernier (GE)

JSS Real Estate Management SA

Rue de la Corraterie 4

1204 Genève

T: +41 (0)58 317 57 80

E: jssrem@jssrem.ch

www.jssrem.ch

