

GF SWITZERLAND

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers. Ce fonds est destiné exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 ss. LSFIn et de l'art. 5 al. 1 LSFIn

EMISSION DE NOUVELLES PARTS – AVRIL 2026

Période de souscription :	du 13 au 24 avril 2026, 12h00	
Rapport de souscription :	1 ancienne part (1 droit de souscription) donne le droit de souscrire à 2 nouvelle(s) part(s)	
Nombre de parts à émettre	311'054 au maximum	
Prix de souscription :	CHF 114.63 net par nouvelle part	
Libération :	30 avril 2026	
Direction de fonds :	Global Funds SA, Lausanne	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN :	Parts :	115 190 464 / CH1151904641
	Droits de souscription :	154 032 390 / CH1540323909

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



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

1. SOMMAIRE

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

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

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

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

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

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

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

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

Absence de recommandation

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

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

En général

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

Les parts du fonds GFS ne peuvent être souscrites que par des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC ainsi que de l'art. 4 al. 3 ss. et de l'art. 5 al. 1 LSFIn.

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 GFS units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the GFS units, the offer or otherwise to permit the public offering of the GFS units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of GFS units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes 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 GFS 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 GF Switzerland 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 GFS 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 GFS 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 GFS fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

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

311'054 parts GFS au maximum

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

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 13 au 24 avril 2026, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

1 part actuelle (1 droit de souscription) du fonds GFS donne le droit de souscrire à 2 nouvelle(s) part(s) du fonds GFS.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 311'054 parts.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 114.63** net par nouvelle part GFS.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17 ch. 3 du contrat de fonds du GF Switzerland) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du lancement du 17 décembre 2025. Le prix de souscription comprend la VNI au lancement, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le lancement et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

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

4.5 Exercice du droit de souscription

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

4.6 Négocier des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché organisé pendant la période de souscription. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire au terme de la période de souscription. Les investisseurs peuvent cependant s'accorder entre eux sur une valeur/prix du droit pendant la période de souscription et s'échanger ces derniers.

Dans la mesure où, au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (c'est-à-dire que le nombre de parts demandées est supérieur au nombre de parts disponibles), le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : Moyenne des prix demandés de la part du fonds sur la période de souscription – Prix d'émission) / 1 * 2. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

Si le nombre de parts souscrites est inférieur au nombre de parts disponibles, les droits seront échangés à un prix fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire, prix qui pourrait être nul (CHF 0.00).

En dernière instance, la direction de fonds est compétente pour décider du calcul des droits de souscription.

4.7 Souscription libre

Une souscription libre est ouverte pour les investisseurs existants désirant sursouscrire, en sus de l'exercice des droits de souscription détenus, ou pour tout nouvel investisseur (ne détenant pas de droits au début de la période de souscription).

Ces investisseurs sont priés de compléter un bulletin de souscription libre (soit pour la sursouscription, soit pour la nouvelle souscription).

Dans ce cadre, le prix par part sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission de CHF 114.63 par part (la commission d'émission et les frais accessoires sont compris dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnité pour les droits de souscription nécessaires à cette souscription.

Par ailleurs, si, à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre de parts demandées excède le solde des parts à disposition, il sera procédé à une attribution réduite des parts restantes, proportionnellement aux souscriptions des investisseurs.

4.8 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 30 avril 2026.

4.9 Restrictions de vente

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

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.10 Livraison des titres

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

4.11 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du lancement, pour l'exercice comptable 2025-2026 qui clôture le 31 décembre 2026.

4.12 Négoce des parts

La direction de fonds assure le négoce régulier des anciennes et des nouvelles parts hors bourse. En collaboration avec le teneur de marché, elle mettra tout en oeuvre pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS GF SWITZERLAND

5.1 Destination du produit de l'émission

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir de nouveaux immeubles.

5.2 Marché immobilier cible

Investissements dans des immeubles résidentiels en Suisse Romande, principalement sur le canton de Vaud.

5.3 GF Switzerland

Le fonds GF Switzerland ayant été lancé le 17 décembre 2025, celui-ci fournira ses premiers résultats lors du bouclage annuel audité du 31 décembre 2026.

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

Le fonds GF Switzerland ayant été lancé le 17 décembre 2025, ceci ne s'applique pas.

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

Le fonds GF Switzerland a été lancé le 17 décembre 2025 à CHF 100.00 par part.

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Emission de 113'527 parts au lancement le 17.12.2025

Emission de 42'000 parts par apport en nature le 23.12.2025

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le lancement :

canton	adresse	lieu
VD	Route Cantonale 105	Saint-Sulpice
VD	Avenue Montagibert 12	Lausanne
VD	Chemin du Méregniau 5	Poliez-Pittet
VD	Avenue de Lavaux 101	Pully
VD	Route des Flumeaux 25	Prilly

Liste des achats à terme :

(non-inclus dans l'augmentation de capital et d'ores et déjà purgé du droit de préemption)

canton	adresse	lieu
VD	Avenue de la Sallaz 52	Lausanne

5.8 Perspectives du fonds GF Switzerland

Suite au lancement du fonds réalisé fin 2025, le fonds a d'ores et déjà pu acquérir un portefeuille diversifié d'immeubles. La volonté est de poursuivre les acquisitions et la croissance du fonds conformément aux opportunités identifiées et correspondant à la stratégie du fonds GF Switzerland.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le prospectus avec contrat de fonds intégré (en français).

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale : Global Funds SA, Avenue de la Gare 44, 1003 Lausanne

Téléphone : +41 (0)79 793 57 76

Email : johny.rodriques@globalfunds.ch

Internet : www.globalfunds.ch

Banque dépositaire

Adresse postale : Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse

Téléphone : + 41 (0)21 212 40 96

Télécopieur : + 41 (0)21 212 16 56

Email : immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

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

Lausanne, 2 avril 2026

La direction de fonds
GLOBAL FUNDS SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE