

DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER ANTEILE – Juni 2024

Zeichnungsfrist:	vom 31. Mai bis zum 14. Juni 2024, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	11 bisherige Anteile (11Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil des DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	
Zeichnungspreis:	CHF 126.- netto pro neuen Anteil	
Liberierung:	21. Juni 2024	
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorenummer / ISIN / Symbol:	Anteile:	21 575 152 / CH0215751527 / DSPF
	Bezugsrechte:	135 073 184 / CH1350731845 / DSPF1
Sacheinlage	Die Fondsleitung und der Vermögensverwalter haben gleichzeitig zu dieser Emission zusätzlicher Anteile im Wert von über CHF 12 Millionen im Rahmen von einer Sacheinlage vorgesehen.	

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 Anteile	5
4.2	Zeichnungsfrist.....	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis.....	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel.....	5
4.8	Liberierungsdatum	5
4.9	Verkaufsrestriktionen	5
4.10	Verbriefung.....	6
4.11	Dividendenberechtigung	6
4.12	Handel der Fondsanteile	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	6
5.3	DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	6
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 Halbjahresabschluss	7
5.8	Aussichten des DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	7
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 Fonds DOMINICE SWISS PROPERTY FUND, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «DSPF»), 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 Fonds DSPF. 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 Fonds DSPF 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 Fonds DSPF 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, DSPF-Anteile zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Anteilen 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 DSPF-Anteile 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 DSPF-Anteile dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Fonds DSPF in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile 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 DSPF-Anteilen 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.

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 DSPF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the DSPF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the DSPF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of DSPF 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 DSPF 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 DOMINICE SWISS PROPERTY FUND 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 DSPF 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 DSPF 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 DSPF 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 Anteile

Die Solutions & Funds AG in Morges beschloss als Fondsleitung des Fonds DOMINICE SWISS PROPERTY FUND (nachfolgend: «DSPF») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 300'000 DSPF-Anteilen.

Die neuen Anteile werden den jetzigen Anteilhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 31. Mai bis zum 14. Juni 2024, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

11 bisherige DSPF-Anteile (11 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen DSPF-Anteil.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 300'000 Anteile belaufen.

Die Fondsleitung und der Vermögensverwalter haben gleichzeitig zu dieser Emission zusätzlicher Anteile im Wert von über CHF 12 Millionen im Rahmen von einer Sacheinlage vorgesehen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 126.- netto** pro neuen DSPF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des DOMINICE SWISS PROPERTY FUND), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Halbjahresabschlusses per 31. Dezember 2023 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. Dezember 2023 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. Dezember 2023 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteil 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.

Am Ende der Zeichnungsfrist können die Fondsleitung und/oder der Vermögensverwalter über Bezugsrechte, für die keine Instruktionen erteilt wurden, frei verfügen und die Anteile, die mit diesen Bezugsrechten gezeichnet werden können, nach eigenem Ermessen zuteilen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 31. Mai bis zum 12. Juni 2024 an der SIX Swiss Exchange statt.

4.8 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 21. Juni 2024.

4.9 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der DSPF-Anteile in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile 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 Fondsanteile 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 Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.10 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.11 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Juli 2023 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2023-2024, das am 30. Juni 2024 endet.

4.12 Handel der Fondsanteile

Die neuen Anteile werden am 21. Juni 2024 unter der Valorenummer 21 575 152 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Ziel der Kapitalerhöhung ist, die Allokation des Portfolios in Wohnimmobilien in der Westschweiz zu erhöhen sowie Sanierungsprojekte und andere wertschöpfende Entwicklungen im Immobilienbestand zu finanzieren. Die Kapitalausgabe wird auch eine Verringerung des Leverage zur Folge haben

5.2 Zielmarkt

Die Strategie des Fonds besteht darin, ein ausgewogenes, diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, das in der Lage ist, langfristige Renditen zu erzielen.

Der Fonds konzentriert sich bei seinen Käufen auf Wohnmietobjekte (Core, Core + und Value-add), die gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen resilient sind. Die Zielallokation beträgt 80% des Fondsvermögens. Unser Immobilienportfolio besteht mehrheitlich aus Objekten in Stadtzentren der Westschweiz und zeichnet sich durch eine gewisse Bauqualität aus. Eine Mietverlustquote von weniger als 3% angestrebt. Die Mikrolage ist ebenfalls ein wesentliches Kriterium für den Erwerb, wobei wir sehr selektiv nach Objekten in der Nähe von Annehmlichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln suchen.

5.3 DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Am 31. Dezember 2023 hatte der **DOMINICE SWISS PROPERTY FUND** seinen Halbjahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	365'977'081.63
Bruttofondsvermögen	551'140'531.11
NIW pro Anteil	121.99
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	2.66% am 30.06.2023
Kapitalgewinnausschüttung	CHF 0.00 am 30.06.2023
TER (GAV)	0.76% (berechnet über 12 Monate)
TER (MV)	1.12% (berechnet über 12 Monate)
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	1.22% (berechnet über 12 Monate)
Anzahl Liegenschaften	46
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	1.97%

Verschuldungsquote	31.52%
Anlagerendite	1.36% (berechnet über 6 Monate)
Steuerwert eines Anteils (31.12.2023)	0.01

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Der Fonds hat die folgenden Dividenden während den letzten 3 Geschäftsjahren ausbezahlt :

30.06.2021 : CHF 3.00 pro Anteil

30.06.2022 : CHF 3.10 pro Anteil

30.06.2023 : CHF 3.10 pro Anteil

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

Der Nettoinventarwert (NIW) hat sich in den letzten 3 Geschäftsjahren folgendermassen entwickelt:

30.06.2021 : CHF 120.05

30.06.2022 : CHF 123.65

30.06.2023 : CHF 123.45

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Das Kapital hat sich während den 3 letzten Geschäftsjahren folgendermassen entwickelt:

30.06.2021 : 2'600'000 Anteile im Umlauf

30.06.2022 : 3'000'000 Anteile im Umlauf

30.06.2023 : 3'000'000 Anteile im Umlauf

08.04.2024 : 3'300'000 Anteile im Umlauf

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Halbjahresabschluss

Die Liegenschaft in 140, rue du Centre, 1025 Saint-Sulpice wurde am 26. März 2024 für CHF 3'950'000 auf Termin verkauft. Der Vollzug des Verkaufs ist für Januar 2025 geplant.

Die Liegenschaft in 86, 88, avenue de Béthusy, 1012 Lausanne wurde vorbehaltlich der Ausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde und des Kantons am 15. Mai 2024 für CHF 13'000'000 gekauft. Der Vollzug des Kaufs ist ab dem 1. Juli 2024 vorgesehen.

5.8 Aussichten des DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Die Aussichten des Fonds erweisen sich als vielversprechend, insbesondere dank unserer zahlreichen Entwicklungsprojekte innerhalb des bestehenden Immobilienbestands. Bisher wurden 70% der Immobilien im Bestand einer eingehenden Analyse unterzogen, und bei 35% der Immobilien gibt es bereits bestätigte Projekte zur Schaffung neuer Flächen. Mehr als 10% der Gebäude erwarten Entwicklungen im Zusammenhang mit neuen Vorschriften in Verbindung mit wichtigen Stadtvierteln, und diese Projekte werden voraussichtlich innerhalb von 8 bis 12 Jahren realisiert werden. Die restlichen Gebäude, etwa 30% des Bestands, werden derzeit analysiert, und diese Studien werden bis Sommer 2024 abgeschlossen sein.

Parallel zu den Verdichtungsprojekten werden die betroffenen Gebäude von einer umfassenden Renovierung profitieren. Der Zehnjahresplan sieht die Renovierung der meisten Gebäude vor und zielt nicht nur auf die Instandhaltung des Immobilienbestands, sondern auch auf die Steigerung der Mieteinnahmen und die Aufwertung des verwalteten Vermögens ab. Diese Initiative dürfte zu Erhöhungen der jährlichen Dividende für die Anleger führen.

Für das laufende Jahr erwarten wir einen Anstieg der Mieteinnahmen, der hauptsächlich auf die Verringerung der Leerstandsquote in unserem Portfolio zurückzuführen ist, die am 31. Dezember 2023 bei 1,63 % lag. Dieser Anstieg ist auch auf die Mieterhöhungen zurückzuführen, die nach dem Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes im Dezember 2023 gemeldet wurden.

Bis 2029 beträgt das Zielvolumen des Fonds CHF 1 Milliarde Bruttovermögen, das über das breite Netzwerk des Immobilienverwaltungsteams, der Vermögensverwalter von Dominicé sowie über Partnerschaften mit Treuhändern, Family Offices, privaten Vermögensverwaltern und Bauträgern eingesetzt werden kann.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den integrierten Fondsvertrag (auf Französisch).

Der Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023 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 (0)22 365 20 70
E-Mail:	fundprojects@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.ch

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 AG 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 DOMINICE SWISS PROPERTY FUND wesentlich verändern könnte.

Morges, 23. Mai 2024

Fondsleitung
SOLUTIONS & FUNDS AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE