

DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers.

EMISSION DE NOUVELLES PARTS – Juin 2024

Période de souscription :	du 31 mai au 14 juin 2024, 12h00
Rapport de souscription :	11 anciennes parts (11 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part
Prix de souscription :	CHF 126.- net par nouvelle part
Libération :	21 juin 2024
Direction de fonds :	Solutions & Funds SA, Morges
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Numéro de valeur / ISIN / Symbole :	Parts : 21 575 152 / CH0215751527 / DSPF Droits de souscription : 135 073 184 / CH1350731845 / DSPF1
Apport en nature	La direction de fonds et le gestionnaire ont prévu simultanément à la présente opération d'émettre des parts supplémentaires pour plus de CHF 12 millions dans le cadre d'un apport en nature.

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



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

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
	Contenu du Prospectus	3
	Absence de recommandation	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	4
	En général	4
	U.S.A., U.S. persons.....	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	5
4.1	Parts émises	5
4.2	Période de souscription.....	5
4.3	Rapport de souscription	5
4.4	Prix de souscription.....	5
4.5	Exercice du droit de souscription	5
4.6	Négoce des droits de souscription	5
4.7	Libération	5
4.8	Restrictions de vente.....	5
4.9	Livraison des titres	6
4.10	Jouissance	6
4.11	Négoce des parts	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	6
5.1	Destination du produit de l'émission	6
5.2	Marché immobilier cible	6
5.3	DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	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 DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	7
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES.....	7
7.	CONTACTS.....	8
	Direction de fonds.....	8
	Banque dépositaire.....	8
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 DOMINICE SWISS PROPERTY FUND, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « DSPF ») 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 DSPF. 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 DSPF 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 DSPF 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 DSPF, 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 DSPF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

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 DSPF 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 DSPF 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 DSPF peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to 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 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 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. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

Solutions & Funds SA à Morges, agissant en tant que direction du Fonds DOMINICE SWISS PROPERTY FUND (ci-après "DSPF") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

300'000 parts DSPF 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 31 mai au 14 juin 2024, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

11 parts actuelles (11 droits de souscription) du fonds DSPF donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part du fonds DSPF.

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 300'000 parts**.

La direction de fonds et le gestionnaire ont prévu simultanément à la présente opération d'émettre des parts supplémentaires pour plus de CHF 12 millions dans le cadre d'un apport en nature.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 126.-** net par nouvelle **part DSPF**.

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 DOMINICE SWISS PROPERTY FUND) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage semestriel du 31 décembre 2023 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 décembre 2023. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 décembre 2023, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les frais accessoires 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. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

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

4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 31 mai au 12 juin 2024.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 21 juin 2024.

4.8 Restrictions de vente

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

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

4.9 Livraison des titres

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

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} juillet 2023, pour l'exercice comptable 2023-2024 qui clôture le 30 juin 2024.

4.11 Négocier des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 21 juin 2024 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 21 575 152. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

5.1 Destination du produit de l'émission

L'objectif de cette augmentation de capital est d'accroître l'allocation du portefeuille en immeubles résidentiels en Suisse romande, et de financer des projets d'assainissement et d'autres développements créant de la valeur dans le parc immobilier. L'émission de capital aura également pour effet de réduire le levier financier.

5.2 Marché immobilier cible

La stratégie du fonds est de construire un portefeuille immobilier équilibré, diversifié et capable de générer des rendements à long terme.

Le fonds axe ses acquisitions sur des immeubles locatifs résidentiels (Core, Core + et Value-add) résilients aux fluctuations économiques. L'allocation ciblée est de 80% de la fortune du fonds. Notre portefeuille immobilier se compose majoritairement de biens situés dans des centres urbains de Suisse romande et est caractérisé par une certaine qualité de construction. Un taux de perte sur loyers inférieur à 3% est visé. La micro situation est également un critère essentiel d'acquisition avec un fort niveau sélectif pour des actifs proches des commodités et transports publics.

5.3 DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Au terme du bouclage semestriel au 31 décembre 2023, le fonds DOMINICE SWISS PROPERTY FUND peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	365'977'081.63
Fortune brute totale	551'140'531.11
VNI par part	121.99
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	2.66% au 30.06.2023
Distribution gain en capital	CHF 0.00 au 30.06.2023
TER (GAV)	0.76% (Calculé sur 12 mois)
TER (MV)	1.12% (Calculé sur 12 mois)
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	1.22% (Calculé sur 12 mois)
Nombre d'immeubles	46
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	1.97%
Taux d'endettement	31.52%
Rendement de placement	1.36% (Calculé sur 6 mois)
Valeur fiscale d'une part (31.12.2023)	0.01

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

Le Fonds a versé les dividendes suivants durant les 3 derniers exercices annuels :

30.06.2021 : CHF 3.00 par part
30.06.2022 : CHF 3.10 par part
30.06.2023 : CHF 3.10 par part

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

La valeur nette d'inventaire (VNI) a évolué comme suit durant les 3 derniers exercices annuels :

30.06.2021 : CHF 120.05
30.06.2022 : CHF 123.65
30.06.2023 : CHF 123.45

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Le capital a évolué comme suit durant les 3 derniers exercices annuels :

30.06.2021 : 2'600'000 parts en circulation
30.06.2022 : 3'000'000 parts en circulation
30.06.2023 : 3'000'000 parts en circulation
08.04.2024 : 3'300'000 parts en circulation

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

L'immeuble sis à 140, rue du Centre, 1025 Saint-Sulpice a été vendu à terme en date du 26 mars 2024 pour un montant de CHF 3'950'000.-. L'exécution de la vente est prévue pour janvier 2025.

L'immeuble sis à 86, 88, avenue de Béthusy, 1012 Lausanne a été acheté à terme, sous réserve de l'exercice du droit de préemption des commune et canton le 15 mai 2024, pour un montant de CHF 13'000'000.-. L'exécution de la vente est prévue dès le 1^{er} juillet 2024.

5.8 Perspectives du Fonds DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Les perspectives du fonds se révèlent prometteuses, notamment grâce à nos nombreux projets de développement au sein du parc immobilier existant. À ce jour, 70% des immeubles du parc ont été soumis à une analyse approfondie, et 35% de ces derniers ont déjà des projets confirmés visant à créer de nouvelles surfaces. Plus de 10% des immeubles attendent des développements liés à de nouvelles réglementations, associés à des quartiers majeurs, et ces projets devraient se concrétiser dans un délai de 8 à 12 ans. Le reste des immeubles, soit environ 30% du parc, est actuellement en cours d'analyse et ces études seront finalisées d'ici l'été 2024.

En parallèle des projets de densification, les immeubles concernés bénéficieront d'une rénovation complète. Le plan décennal prévoit la rénovation de la majorité des immeubles, visant non seulement l'entretien du parc immobilier, mais également l'augmentation des revenus locatifs et la valorisation des biens sous gestion. Cette initiative devrait conduire à des augmentations du dividende annuel pour les investisseurs.

Pour l'année en cours, nous anticipons une hausse des loyers encaissés, principalement due à la réduction du taux de vacance de notre portefeuille, qui s'établissait à 1.63% au 31 décembre 2023. Cette augmentation est également attribuable aux hausses de loyers notifiées à la suite de la remontée du taux hypothécaire de référence en décembre 2023.

D'ici 2029, le volume cible du fonds est de CHF 1 milliard de fortune brute qui pourront être déployés au moyen du large réseau de l'équipe de gestion immobilière, des gestionnaires de fortunes de Dominicé, et par des partenariats mis en place avec des fiduciaires, Family offices, gestionnaires privés et promoteurs.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

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

Le rapport semestriel au 31 décembre 2023 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale :	Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Téléphone :	+41 (0)22 365 20 70
Email :	fundprojects@solutionsandfunds.com
Internet :	www.solutionsandfunds.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

Solutions & 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 DOMINICE SWISS PROPERTY FUND n'est intervenu.

Morges, le 23 mai 2024

La direction de fonds
SOLUTIONS & FUNDS SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE