

2021

RAPPORT ANNUEL JAHRESBERICHT

30.06.21



SOMMAIRE

INDEX

4	PORTRAIT DU FONDS / PORTRAIT DES FONDS
5	GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE
6	RAPPORT DE GESTION / GESCHÄFTSBERICHT
14	CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN
16	COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG
17	COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG
20	INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIEN-INVENTAR
27	LISTE DES ACHATS ET DES VENTES / AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE
28	DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL
29	INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS / ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN
30	MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS / ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS
32	ANNEXE / ANHANG
38	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT / BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT

PORTRAIT DU FONDS

Dominicé Swiss Property Fund est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le contrat de fonds a été établi par SOLUFONDS SA, en sa qualité de direction de fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper, avec l'approbation de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

PORTRAIT DES FONDS

Dominicé Swiss Property Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Fondsvertrag wurde von der SOLUFONDS AG, in ihrer Funktion als Fondsleitung, sowie mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, in ihrer Funktion als Depotbank, erstellt, und unterliegt der Aufsichtsbehörde FINMA.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES

Direction de fonds / Fondsleitung

Banque dépositaire / Depotbank

Gestionnaire du fonds / Vermögensverwalterin

Fund manager

Société d'audit / Revisionsstelle

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Sönke THIEDEMANN
Yves CACHEMAILLE

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Driss AGRAMELAL (jusqu'au / bis 07.12.2020)
Roxane MONTAGNER
Raphael BOURQUIN

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Pierre STÄMPFLI (jusqu'au / bis zum 13.07.2021)
Yasmine GHULAM (jusqu'au / bis zum 13.07.2021)
Olivia SIGER (approuvé par la FINMA le 13.07.2021 / am 13.07.2021 von der FINMA genehmigt)
Daniel SCHNEIDER (approuvé par la FINMA le 13.07.2021 / am 13.07.2021 von der FINMA genehmigt)

Wüest Partner AG

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Vincent CLAPASSON
Hervé FROIDEVAUX

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

- > Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimobil, Neuchâtel
- > Bernard NICOD SA, Lausanne
- > COGESTIM SA, Lausanne
- > Daudin & Cie SA, Petit-Lancy
- > de Rham SA, Lausanne

VERWALTUNG UND ORGANE

SOLUFONDS SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Dominicé & Co. – Asset Management
Rue de la Confédération 5
1204 Genève

Michel DOMINICÉ (jusqu'au / bis zu 31.03.2021)
Diego REYES (à partir du / ab 01.04.2021)

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Genève

Zürich

Genève

Zürich et Genève

- > Domicim SA, Lausanne
- > MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
- > REGIE DE LA COURONNE S.A., Bussigny
- > Régie Duboux SA, Lausanne
- > Wincasa AG, Winterthur

RAPPORT DE GESTION

GESCHÄFTS- BERICHT



Rue de l'Orangerie 3, 1202 Genève (GE)

Au 30 Juin 2021

REVUE DES MARCHÉS

Après plus de 18 mois de pandémie de Covid-19, l'économie suisse s'est redressée de manière étonnamment rapide et apporte un élan positif au marché du travail. Les perspectives d'inflation et les anticipations de taux d'intérêt restent stables. Dans le secteur de l'immobilier, l'expansion de l'offre se stabilise mais le volume de construction ayant progressé de 7.2% au 2e trimestre 2021 par rapport à l'année précédente, on attend une nouvelle accélération de l'offre. A juin 2021, le taux de logements vacants a diminué par rapport à l'année précédente pour la première fois depuis 12 ans, s'établissant 1.54%. La population continue de croître essentiellement en raison du solde migratoire positif qui a été de 61'000 personnes en 2020, en légère hausse par rapport à 2019. La Suisse reste donc attractive, et la crise du Covid a plutôt renforcé cette tendance.

La persistance de taux d'intérêt négatifs ainsi qu'une politique d'aménagement du territoire qui favorise plutôt la densification que l'expansion des surfaces à bâtir conduit à un renchérissement du foncier. De ce fait, on observe une hausse des prix de l'immobilier en particulier pour le résidentiel et dans les grands centres urbains.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Notre stratégie d'investissement dans l'immobilier suisse consiste à acquérir des immeubles locatifs résidentiels proposant des logements abordables, proches des commodités et des transports. Sur le marché très compétitif des immeubles locatifs, nous créons de la valeur grâce à une gestion active, à un processus de sélection rigoureux et à notre capacité à développer et promouvoir des projets immobiliers. De nature fondamentalement défensive, cette stratégie d'investissement permet de se protéger contre l'inflation tout en produisant des rendements positifs en francs suisses.

Le fonds détient tous ses immeubles en propriété directe ce qui permet de bénéficier intégralement des

Zum 30. Juni 2021

MARKTRÜCKBLICK

Nach über 18 Monaten der Covid-19 Pandemie hat sich die Schweizer Wirtschaft überraschend schnell erholt und den Arbeitsmarkt mit einem positiven Aufschwung beeinflusst. Der Inflationsausblick und die Zinserwartungen bleiben stabil. Im Immobilienbereich hat sich die Angebotsausweitung stabilisiert, jedoch, bei einem im zweiten Quartal 2021 um 7.2% gestiegenen Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr, ist mit einer weiteren Angebotsbeschleunigung zu rechnen. Im Juni 2021 war die Leerstandquote zum ersten Mal seit 12 Jahren gegenüber dem Vorjahr gesunken und lag bei 1.54%. Die Bevölkerung wächst vor allem aufgrund der Einwanderung weiter, die im Jahr 2020 bei 61'000 Personen lag und damit gegenüber 2019 leicht gestiegen ist. Die Schweiz bleibt damit attraktiv, und die Covid-Krise hat diesen Trend noch verstärkt.

Das Fortbestehen der Negativzinsen sowie eine Raumordnungspolitik, die auf Verdichtung und nicht auf die Ausweitung von Bauflächen setzt, führen zu einem Anstieg der Grundstückspreise. In der Folge steigen die Immobilienpreise, insbesondere für Wohnimmobilien und in den grossen Stadtzentren.

ANLAGEPOLITIK

Unsere Anlagestrategie in Schweizer Immobilien ist der Erwerb von Mietwohnungen mit zahlbaren Mietflächen, nah an Infrastruktur und Verkehrsanbindungen. Auf dem hart umkämpften Mietimmobilienmarkt erschaffen wir Werte durch aktives Management, ein rigoroses Auswahlverfahren und unsere Fähigkeit, Immobilienprojekte zu entwickeln und zu fördern. Diese grundsätzlich defensive Anlagestrategie schützt vor Inflation und erzielt gleichzeitig positive Renditen in Schweizer Franken.

Der Fonds ist Direktbesitzer aller seiner Gebäude und kann deshalb die Steuervorteile voll ausschöpfen. Die mit den Gebäuden verbundenen Einkünfte und Vermögenswerte unterliegen nämlich der Besteuerung durch den Fonds selbst, der von Steuersätzen profitiert, die im Allgemeinen günstiger sind als die der ordentlichen

avantages fiscaux. En effet, les revenus et la fortune rattachée aux immeubles sont assujettis à l'imposition auprès du fonds lui-même, qui bénéficie de taux d'imposition généralement plus favorables que ceux des contribuables ordinaires. Il est important de rappeler que le dividende n'est ni imposable, ni soumis à l'impôt anticipé chez le porteur de parts domicilié en Suisse car la totalité des impôts est payée par le fonds.

Le fonds a procédé à la vente de deux immeubles à Lucens au premier trimestre de l'année 2021, où il a réalisé une plus-value, afin de sécuriser l'acquisition de nouveaux immeubles résidentiel et mixte à Lausanne.

Le premier acquis en date du 1^{er} juillet 2021 est composé de 13 logements et de 2 parkings et est situé à l'Avenue du Grey 47 au sein d'un quartier calme et résidentiel. Au prix d'acquisition de CHF 5.3 millions, il dispose d'une réserve locative importante de 30% et d'un rendement brut projeté de 4.33%.



Avenue du Grey 47, Lausanne (VD)

La deuxième acquisition pour un volume d'investissement de CHF 11 millions au 31 août 2021 est située rue Dr. César-Roux 28, entre les quartiers d'Ours et de Bessières. Ce bien de 1'471 m² accueille 36 logements, majoritairement des unités compactes de 1.5 à 2.5 pièces ainsi que 2 commerces, 1 local de dépôt et 5 places de parking extérieures. Il dispose d'un potentiel de création de valeur substantiel avec une réserve locative estimée à 28% pour un rendement projeté de 4.67%.

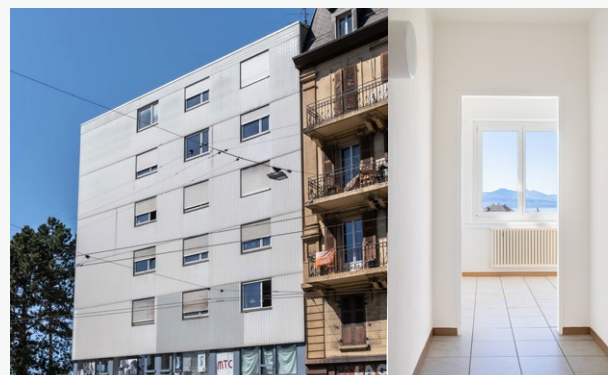
Les travaux de transformations et changement d'affectation de 5 étages du bâtiment sis rue des Musées 58 à La Chaux-de-Fonds avancent bien et la livraison de l'attique est terminée, en cours de relocation, les 16 nouveaux logements seront livrés à la fin du premier trimestre 2022.

Steuerzahler. Zu beachten ist, dass die Dividende für die in der Schweiz domizilierten Anteilhaber weder steuer- noch verrechnungssteuerpflichtig ist, da alle Steuern vom Fonds bezahlt werden.

Der Fonds hat im ersten Quartal 2021 zwei Gebäude in Lucens verkauft und dort einen Kapitalgewinn realisiert, welcher den Erwerb einer Wohn- sowie einer gemischt genutzten Liegenschaft, beide in der Gemeinde Lausanne, sicherte.

Die erste, am 1. Juli 2021 erworbene Liegenschaft, besteht aus 13 Wohneinheiten und 2 Parkplätzen und befindet sich an der Avenue du Grey 47 in einer ruhigen Wohngegend. Bei einem Kaufpreis von CHF 5.3 Mio. verfügt sie über eine signifikante Mietreserve von 30% und eine prognostizierte Bruttorendite von 4.33%.

Die zweite Akquisition per 31. August 2021, mit einem Investitionswert von CHF 11 Mio., befindet sich in der rue Dr. César-Roux 28, zwischen den Stadtteilen Ours



Rue Dr. César-Roux 28, Lausanne (VD)

und Bessières. Das 1'471 m² grosse Anwesen beherbergt 36 Wohneinheiten, hauptsächlich kompakte Einheiten zwischen 1.5 bis 2.5 Zimmern, sowie 2 Geschäfte, 1 Lagerraum und 5 Aussenparkplätze. Es verfügt über ein erhebliches Wertschöpfungspotenzial mit einer geschätzten Mietreserve von 28% bei einer prognostizierten Rendite von 4.67%.

Der Umbau und die Nutzungsänderung der 5 Stockwerke des Gebäudes in der rue des Musées 58 in La Chaux-de-Fonds schreiten gut voran. Die Bauausführung des Dachgeschosses ist abgeschlossen und dessen Vermietung läuft voran. Die 16 neuen Wohneinheiten werden bis Ende des ersten Quartals 2022 fertig sein.

Das im September 2020 eingereichte Baubewilligungsgesuch für den Abriss und den Wiederaufbau des Gebäudes in der rue de la Borde 17 in Lausanne wurde



Rue des Musées 58, La Chaux-de-Fonds (NE)



Rue de la Borde 17, Lausanne (VD)

La demande de permis de construire pour la démolition et la reconstruction de l'immeuble sis rue de la Borde 17 à Lausanne, soumise en septembre 2020, a subi quelques modifications mineures et le dossier a été déposé, à nouveau, courant juin 2021. Les travaux de construction devraient commencer début 2022 et se terminer au printemps 2024. Pour rappel, la dérogation LPPPL, a été acceptée et aucune restriction de loyer ne sera appliquée une fois les travaux terminés.

D'autre part dans le cadre de la réalisation du potentiel existant du parc immobilier, 6 immeubles font l'objet d'une étude d'avant-projet dans le but de les mettre à l'enquête, à court terme.

Au niveau ESG, l'équipe d'investissement a lancé au cours de l'exercice sous revue un programme d'analyse du parc immobilier pour mieux connaître ses impacts environnementaux. Le programme consiste à :

- > Mesurer et maîtriser l'impact CO2 et la consommation énergétique des immeubles
- > Digitaliser les données techniques et patrimoniales de chaque bâtiment
- > Élaborer et choisir les meilleures stratégies d'optimisations et de rénovations du parc
- > Modéliser les décisions d'investissements grâce au modèle de projection de CO2
- > Vérifier leur adéquation avec les objectifs 2030 et 2050 du fonds et ceux de la Confédération.

Nous communiquerons régulièrement des résultats de la démarche dans les futurs rapports annuels du fonds.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

Le fonds de placement clôture l'exercice 2020-2021 avec une fortune totale de CHF 449.3 millions, soit une progression de CHF 8.8 millions par rapport à l'année précédente. Cette augmentation provient des investissements réalisés dans les travaux de rénova-

tion et la reconstruction de l'immeuble sis rue de la Borde 17 à Lausanne, soumise en septembre 2020, a subi quelques modifications mineures et le dossier a été déposé, à nouveau, courant juin 2021. Les travaux de construction devraient commencer début 2022 et se terminer au printemps 2024. Pour rappel, la dérogation LPPPL, a été acceptée et aucune restriction de loyer ne sera appliquée une fois les travaux terminés.

Andererseits sind, im Rahmen der Realisierung des vorhandenen Potenzials des Immobilienbestands, 6 Gebäude Gegenstand einer Vorstudie mit dem Ziel, diese kurzfristig auszuschreiben.

Was ESG (Environmental Social Governance – Umwelt, Soziales & Unternehmensführung) betrifft, hat das Investmentteam im Laufe des Berichtsjahres ein Analyseprogramm des Immobilienbestands gestartet, um dessen Umweltauswirkungen besser zu verstehen. Das Programm besteht aus:

- > Messung und Beherrschung der CO2-Auswirkungen und des Energieverbrauchs der Gebäude
- > Digitalisierung der technischen und historischen Daten der Gebäude
- > Ausarbeitung und Definition der besten Strategien zur Optimierung und Renovierung des Gebäudebestands
- > Modellierung der Investitionsentscheidungen durch ein CO2-Projektionsmodell
- > Überprüfung der Angemessenheit der Ziele des Fonds für 2030 und 2050 und denen der Eidgenossenschaft.

Die Ergebnisse werden wir in künftigen Jahresberichten des Fonds regelmässig kommunizieren.

PERFORMANCE-ANALYSE

Der Fonds schloss das Geschäftsjahr 2020-2021 mit einem Vermögenswert von CHF 449.3 Mio. ab, was einer Steigerung von CHF 8.8 Mio. gegenüber dem Vorjahr

tions et transformations, de l'augmentation de valeur du parc immobilier, de l'achat d'une parcelle de 536 m² mitoyenne à celle de l'immeuble sis rue du Jura 14 à Crissier qui permettra une augmentation des droits à bâtir à moyen terme.

Les investissements pour la rénovation des logements et des immeubles entrepris sur l'exercice 2020-2021, ont été effectués dans un objectif de valoriser et améliorer le portefeuille immobilier à long terme.

Le taux d'endettement du fonds reste stable à 28.95% au 30 juin 2021 comparé à 28.94% l'année précédente.

La valeur nette d'inventaire par part atteint CHF 120.05 à la fin de l'exercice. Le rendement de placement s'élève à 3.89%. Il est expliqué par la baisse du taux de capitalisation moyen à 3.17% et les investissements réalisés dans le but de valoriser le patrimoine immobilier.

Le résultat total de l'exercice s'élève à CHF 11.72 millions et se décompose de la façon suivante : CHF 3.83 millions proviennent de l'augmentation de valeur du parc immobilier tandis que CHF 7.89 millions découlent directement des revenus des immeubles.

Les revenus locatifs sont en hausse de 1.26% en raison de la baisse des vacants grâce au renforcement du suivi commercial dans la recherche active de nouveaux locataires ainsi qu'au lancement de la mise en valeur de l'immeuble sis route d'Aigle 21-23 à Bex.

Le total des charges reste quasiment stable avec une hausse de 0.72% en raison essentiellement de la bonne maîtrise des frais des immeubles et des autres frais administratifs du fonds.

Le résultat réalisé progresse légèrement de 2.08%, y compris les gains extraordinaires faisant suite à la vente des deux immeubles à Lucens, par rapport à l'exercice précédent ce qui permet de générer un cash-flow par part de CHF 3.03 comparé à CHF 2.97 l'année précédente.

Le taux de perte sur loyers diminue à 6.40% par rapport à 8.01% l'année précédente. La tendance baissière du premier semestre se confirme grâce à un travail intensif de nos équipes sur les objets vacants. De plus, la mise en valeur des 36 logements de l'immeuble sis route d'Aigle 21-23 avance bien, au jour dudit rapport, 28 logements sont déjà occupés soit environ 76% de l'état locatif. Le taux de vacance devrait par conséquent baisser à nouveau dans les prochains mois.

entspricht. Dieser Anstieg entstand aus den Investitionen in Renovierungen und Umbauten, der Wertsteigerung des Immobilienbestands und dem Kauf eines Grundstücks von 536 m² das dem Gebäude in der rue du Jura 14 in Crissier angrenzt und eine Erhöhung der Baurechte mittelfristig ermöglichte.

Die Investitionen zur Renovierung der Wohneinheiten und der Gebäude im Geschäftsjahr 2020-2021 wurden mit dem Ziel getätigt, den Immobilienbestand langfristig aufzuwerten und zu verbessern.

Die Verschuldungsquote des Fonds bleibt bei 28.95% zum 30. Juni 2021, im Vergleich zu 28.94% im Vorjahr, stabil.

Der Nettoinventarwert pro Anteil erreichte per Ende des Geschäftsjahres CHF 120.05. Die Anlagerendite beträgt 3.89%. Dies erklärt sich aus dem Rückgang auf 3.17% des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes und den getätigten Investitionen zur Aufwertung des Immobilienvermögens.

Das Gesamtjahresergebnis beträgt CHF 11.72 Mio. und setzt sich wie folgt zusammen: CHF 3.83 Mio. stammen aus der Wertsteigerung des Immobilienbestands, während CHF 7.89 Mio. direkt aus den Erträgen der Gebäude stammen.

Die Mieteinnahmen stiegen um 1.26% aufgrund des Leerstandabbaus, dank unserer Unterstützung bei der aktiven Suche nach neuen Mietern, sowie auch den Beginn der Vermarktung des Gebäudes in der route d'Aigle 21-23 in Bex.

Die Gesamtkosten blieben mit einem Anstieg von 0.72% nahezu unverändert, hauptsächlich aufgrund der guten Kontrolle der Liegenschafts- und der Fondsverwaltungskosten.

Der Gesamterfolg, einschliesslich der ausserordentlichen Gewinne aus dem Verkauf der beiden Gebäude in Lucens, ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (+2.08%), wodurch ein Cashflow pro Anteil von CHF 3.03 (Vorjahr CHF 2.97) erwirtschaftet werden konnte.

Die Mietverlustquote sank auf 6.40% gegenüber 8.01% im Vorjahr. Der rückläufige Trend im ersten Halbjahr erfolgte durch die intensive Arbeit unserer Teams an den Leerständen. Darüber hinaus schreitet die Entwicklung der 36 Wohneinheiten des Gebäudes in der route d'Aigle 21-23 gut voran, zum Zeitpunkt des Berichts sind bereits 28 Einheiten bezogen, das bedeutet rund 76% des Mieterspiegels. Die Leerstandquote sollte daher in den kommenden Monaten nochmals sinken.

Le résultat net distribuable de l'exercice du Fonds Dominicé Swiss Property Fund est de CHF 3.03 par part ce qui permet de distribuer un dividende de CHF 3.00 par part avec un payout ratio de 99.12%. Cette distribution est en hausse de CHF 0.15 par part, soit 5.26% au regard de l'exercice précédent et résulte de la mise en place d'une stratégie active et une gestion financière performante. Le rendement de distribution quant à lui reste stable à hauteur de 2.49%, et 2.48% pour l'exercice précédent.

PERSPECTIVE ET STRATÉGIE

Le fonds va poursuivre son développement à travers une stratégie de croissance pour ces prochaines années. L'objectif est de développer le portefeuille en ciblant le même type d'immeubles que ceux déjà acquis, c'est-à-dire à prépondérance résidentielle, en Suisse romande avec une concentration sur l'arc lémanique, et enfin à proximité des commodités et des moyens de transports.

Outre les nouvelles acquisitions, le fonds va accroître son parc immobilier par des constructions comme celle prévue à Borde 17 ainsi que par des surélévations d'immeubles ou des redéveloppements de parcelles.

Pour l'année en cours, nous prévoyons une hausse sensible des loyers encaissés, en raison notamment de la mise en valeur de l'immeuble sis route d'Aigle 21-23, des deux acquisitions réalisées à Lausanne et d'une poursuite de la baisse du taux de vacant. En outre, une bonne maîtrise des coûts devrait nous permettre de faire progresser le dividende payé annuellement au cours des prochains exercices.

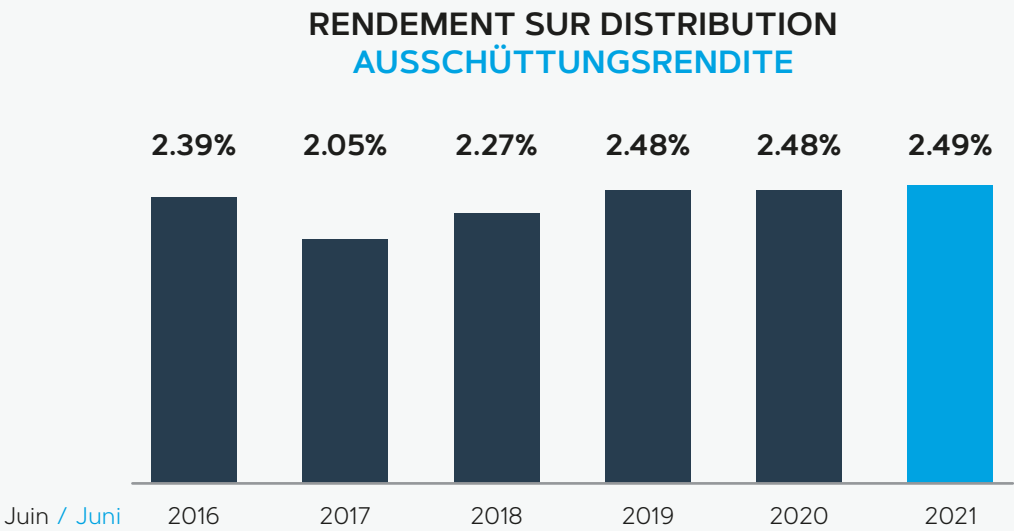
Das ausschüttungsfähige Nettoergebnis des Geschäftsjahres des Dominicé Swiss Property Fund beträgt CHF 3.03 pro Anteil, was eine Ausschüttung von CHF 3.00 pro Anteil bei einer Ausschüttungsquote von 99.12% ermöglicht. Diese Ausschüttung ist um CHF 0.15 pro Anteil, oder 5.26%, höher als im Vorjahr und ist das Ergebnis einer aktiven Strategie und eines effizienten Finanzmanagements. Die Ausschüttungsrendite bleibt stabil bei 2.49%, gegenüber 2.48% im Vorjahr.

PERSPEKTIVE UND STRATEGIE

Der Fonds wird seine Entwicklung fortsetzen durch eine Wachstumsstrategie für die nächsten Jahre. Das Ziel ist die Entwicklung des Portfolios durch die Ausrichtung auf die gleiche Art von Immobilien wie die bereits erworbenen, d.h. überwiegend Wohngebiete, in der französischen Schweiz mit Schwerpunkt im Genferseegebiet, sowie in der Nähe von Verkehrsverbindungen.

Zusätzlich zu den Neuerwerbungen wird der Fonds sein Immobilienportfolio durch Bauten, wie das geplante Bauprojekt an der rue de la Borde 17 in Lausanne, sowie durch Gebäudeerweiterungen oder die Erschliessung von Grundstücken, vergrössern.

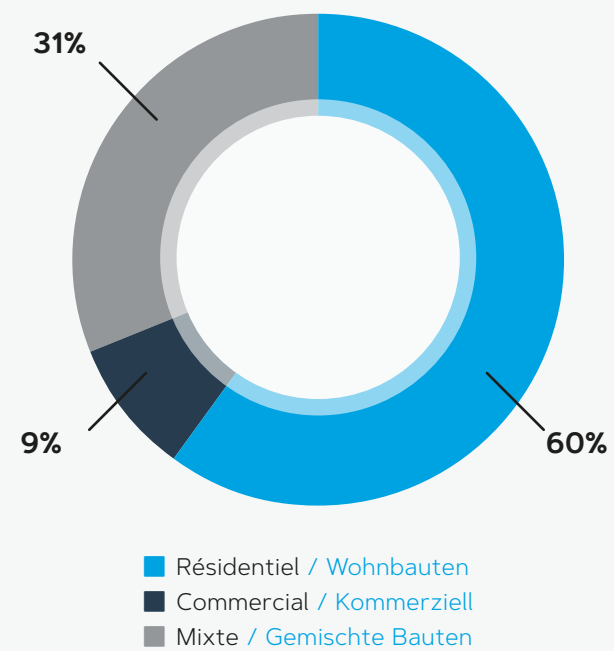
Für das laufende Jahr sehen wir einen deutlichen Anstieg der vereinnahmten Mieten voraus, insbesondere durch die Entwicklung des Gebäudes in der route d'Aigle 21-23, die beiden Akquisitionen in Lausanne und eine Fortsetzung des tieferen Leerstands. Darüber hinaus sollte uns eine gute Kostenkontrolle ermöglichen, die jährliche auszuzahlende Dividende in den nächsten Jahren zu erhöhen.



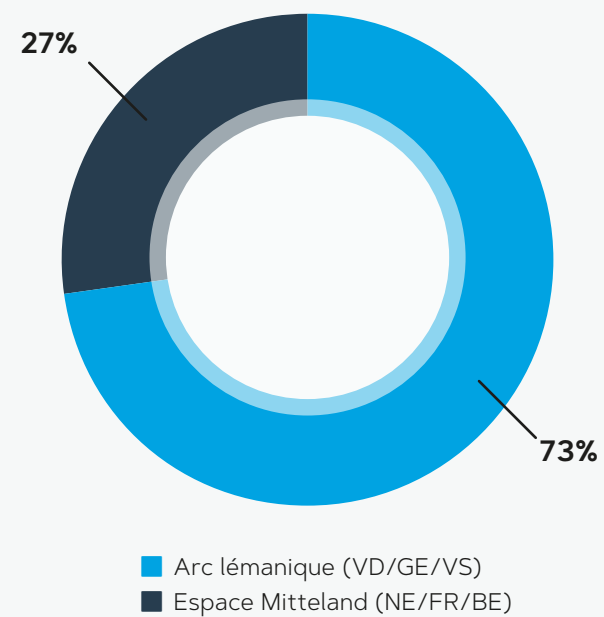
Au niveau ESG, le fonds est en train de mettre en place son système de monitoring pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. L'immeuble sis rue de l'Orangerie 3 à Genève nous sert de projet pilote, nous avons installé ce système pour en mesurer l'efficacité sur la période de chauffe 2021/2022.

Was ESG betrifft, baut der Fonds sein Monitoring-System auf, um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Das Gebäude in der rue de l'Orangerie 3 in Genf dient hierzu als Pilotprojekt. Wir haben dieses System installiert um die Effizienz der Heizperiode 2021/2022 zu messen.

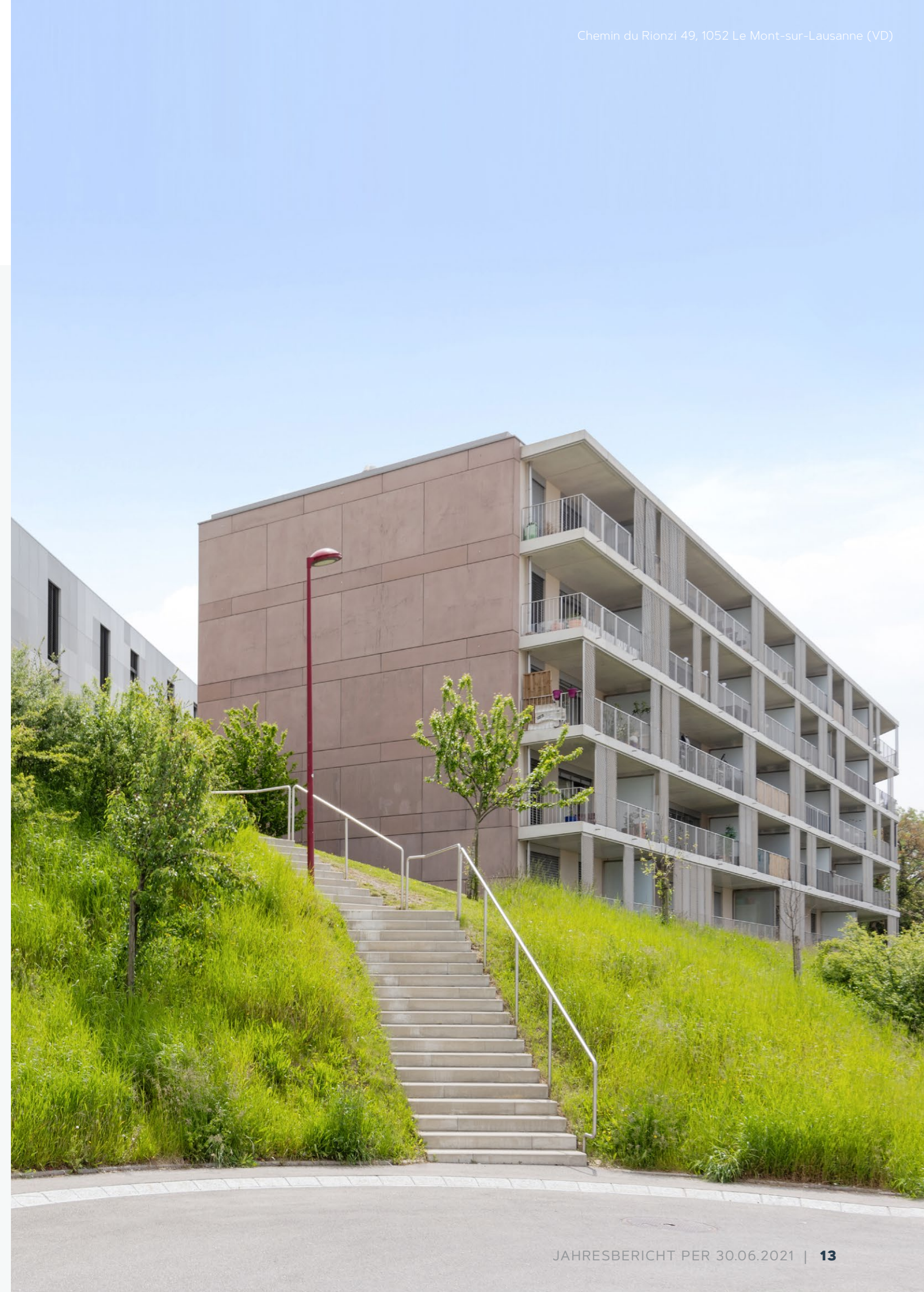
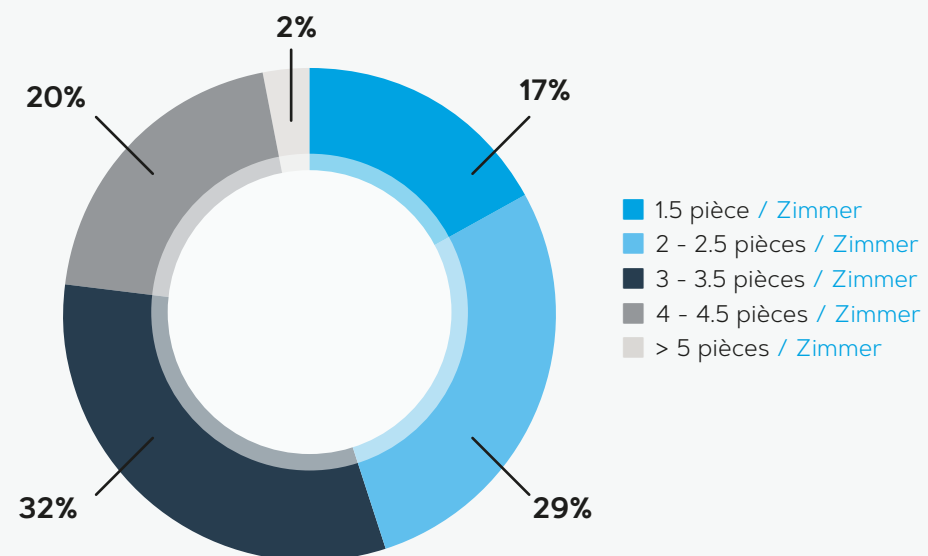
Répartition par utilisation selon valeurs vénales au 30.06.2021
Aufteilung nach Nutzung gemäss Verkehrswert per 30. Juni 2021



Répartition géographique de l'état locatif au 30.06.2021
Geografische Verteilung der Liegenschaften per 30. Juni 2021



Typologie du portefeuille au 30.06.2021
Wohnbautypen per 30.06.2021



CHIFFRES-CLÉS

KENNZAHLEN

		30.06.2021	30.06.2020
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	449'310'807.70	440'524'584.95
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	312'112'315.17	307'806'407.02
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	440'111'000.00	436'295'000.00

INFORMATION DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds en millions	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettovermögen in Millionen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
CHF		CHF	CHF	CHF	CHF
30.06.2019	123.45	2'600'000	320'935'817	0.00	3.00
30.06.2020	118.40	2'600'000	307'806'407	0.00	2.85
30.06.2021	120.05	2'600'000	312'112'315	0.00	3.00

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE AMAS

NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN

	30.06.2021	30.06.2020
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	6.40%	8.01%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	28.95%	28.94%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	58.84%	61.16%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.79%	0.75%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.15%	1.08%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	3.81%	-1.66%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.85%	-0.95%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2.49%	2.48%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.12%	95.93%
Agio/disagio Agio/Disagio	0.46%	-2.87%
Rendement de placement Anlagerendite	3.89%	-1.70%

1. Ce taux exclut les vacants pour travaux.
1. Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND PERFORMANCE

	30 juin 2021 30. Juni 2021	30 juin 2020 30. Juni 2020	Depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Dominicé Swiss Property Fund	7.61%	-2.64%	35.37%
SXI Real Estate® Funds TR	20.24%	5.07%	76.86%

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

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'145'621.48	2'264'839.24
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	265'095'000.00	236'981'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	37'845'000.00	42'576'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	137'171'000.00	156'738'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	440'111'000.00	436'295'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	4'054'186.22	1'964'745.71
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	449'310'807.70	440'524'584.95
Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	123'876'000.00	97'600'000.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige Verbindlichkeiten	7'970'479.53	5'752'020.93
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	3'516'000.00	28'652'500.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	313'948'328.17	308'520'064.02
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-1'836'013.00	-713'657.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	312'112'315.17	307'806'407.02
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2020 30.06.2021 CHF	01.07.2019 30.06.2020 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	307'806'407.02	320'935'817.34
Distribution / Ausschüttung	-7'410'000.00	-7'800'000.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	11'715'908.15	-5'329'410.32
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	312'112'315.17	307'806'407.02
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2020 30.06.2021 CHF	01.07.2019 30.06.2020 CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'600'000	2'600'000
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	2'600'000	2'600'000
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.05 Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.05	120.05	118.40

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2020 30.06.2021 CHF	01.07.2019 30.06.2020 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	18'284'245.68	18'056'379.44
Autres revenus / Übrige Erträge	287'950.54	294'425.33
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	18'572'196.22	18'350'804.77
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	959'928.60	1'068'591.12
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	2'110'467.88	2'577'982.51
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'715'905.47	1'470'792.99
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für Zweifelhafte Debitoren	42'355.32	56'577.10
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	834'494.00	775'648.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	697'633.21	681'895.63
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'323'109.20	1'316'143.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	132'998.54	209'839.18
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'424'916.71	2'141'798.98
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	198'235.98	166'805.55
Autres charges / Sonstiger Aufwand	263'046.50	160'072.24
Total des charges / Total Aufwand	10'703'091.41	10'626'146.30
Résultat net / Nettoertrag	7'869'104.81	7'724'658.47
Gains et pertes en capitaux réalisés (variation) / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste (Veränderung)	16'338.32	0.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	7'885'443.13	7'724'658.47
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	4'952'821.02	-14'391'141.79
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'122'356.00	1'337'073.00
Résultat total / Gesamterfolg	11'715'908.15	-5'329'410.32
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	7'869'104.81	7'724'658.47
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	16'338.32	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	320'949.12	6'290.65
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	8'206'392.25	7'730'949.12
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	7'800'000.00	7'410'000.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	7'800'000.00	7'410'000.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	390'053.93	320'949.12
Gain en capital / Kapitalgewinn	16'338.32	0.00
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	406'392.25	320'949.12



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

IMMOBILIEN-INVENTAR



Route d'Aigle 21-23, 1880 Bex (VD)

IMMEUBLES D'HABITATION

WOHNBAUTEN

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	



BIENNE (BE) Rue du Rüschli 1 / Fau- bourg du Lac 64-66 / Rue Centrale 2-4	GENÈVE (GE) Orangerie 3	LA CHAUX-DE-FONDS (NE) Parc 71	LE LANDERON (NE) Rue du Jura 10-12
Tribu	Basic	Citizen	Tribu
67	13	44	45
5'635 m²	872 m²	1'083 m²	2'795 m²
757 m²	0 m²	144 m²	0 m²
1'295'370	295'700	285'970	466'154
1'407'388	298'500	403'200	478'716
27'129'599	6'845'260	7'904'816	9'735'535
26'965'000	7'648'000	7'611'000	10'180'000
5.22%	3.90%	5.30%	4.70%
5.19%	4.36%	5.10%	4.92%
8.04%	0.00%	14.32%	0.88%

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	



NEUCHÂTEL (NE) Rue de Grise Pierre 26-28	NEUCHÂTEL (NE) Rue des Draizes 55-61 ⁵	BELMONT-SUR-LAU- SANNÉ (VD) Chemin de Ruyères 1	BEX (VD) Rte d'Aigle 21-23
Basic	Basic	Basic	Basic
30	40	10	36
1'810 m²	3'860 m²	1'157 m²	2'224 m²
0 m²	288 m²	0 m²	0 m²
360'720	856'393	233'274	44'242
360'720	908'004	236'424	632'304
8'149'640	21'415'040	5'330'798	14'899'666
8'440'000	21'111'000	5'730'000	12'899'000
4.27%	4.30%	4.13%	4.90%
4.43%	4.24%	4.44%	4.24%
0.00%	5.38%	10.66%	76.46%

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	



CHAVANNES-PRÈS-RE- NENS (VD) Rte de la Maladière 22-24	CHAVANNES-PRÈS-RE- NENS (VD) Rue de la Blancherie 5	COMMUGNY (VD) Rte de l'Eglise 7 A-B	CORSIER-SUR-VEVEY (VD) Sous les Terreaux 1
Basic	Basic	Basic	Basic
37	66	10	8
2'517 m²	4'030 m²	822 m²	799 m²
110 m²	0 m²	0 m²	0 m²
682'946	920'804	260'820	161'404
689'748	973'080	265'128	163'584
16'234'762	19'294'150	5'180'930	3'932'800
17'326'000	22'427'000	6'460'000	4'106'000
3.98%	4.34%	4.10%	3.98%
4.25%	5.04%	5.12%	4.16%
0.35%	5.52%	1.45%	0.00%

**IMMEUBLES
D'HABITATION
WOHNBAUTEN**

				
Stratégie / Strategie	Basic	Citizen	Basic	Basic
Logements / Wohnungen	20	36	16	20
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'133 m ²	777 m ²	684 m ²	790 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	0 m ²	0 m ²	139 m ²	0 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	283'694	568'282	209'892	250'030
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	294'354	585'528	209'892	252'060
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'215'639	12'595'722	4'381'256	5'476'965
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'080'000	14'435'000	4'684'000	6'192'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.16%	4.06%	4.48%	4.07%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.74%	4.65%	4.79%	4.60%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	0.24%	5.82%	0.00%	0.00%

	LAUSANNE (VD) Rue de la Borde 17	LAUSANNE (VD) Rue de la Mercerie 14-16-18-20	RENENS (VD) Avenue Florissant 28	RENENS (VD) Chemin des Roses 3-5
				
Stratégie / Strategie	Citizen	Basic & Citizen	Basic	Basic
Logements / Wohnungen	7	36	55	46
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	422 m²	1'716 m²	3'620 m²	2'259 m²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	231 m²	137 m²	759 m²	0 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	0	612'403	783'706	615'802
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	239'292	614'554	784'428	619'992
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'568'822	10'396'304	17'660'927	11'220'169
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'091'000	13'049'000	18'219'000	13'870'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.70%	4.71%	4.31%	4.47%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.24%	5.91%	4.44%	5.53%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	100.00%	0.00%	1.10%	0.00%

	TOUR-DE-PEILZ (VD) Avenue de la Condémine 1	TOUR-DE-PEILZ (VD) Chemin des Mürets 10	YVERDON-LES-BAINS (VD) Rue des Moulins 36-42	
				
	Basic	Basic	Basic	Totaux / Total
Stratégie / Strategie	16	28	27	713
Logements / Wohnungen	1'763 m²	1'454 m²	2'235 m²	44'457 m²
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	0 m²	0 m²	337 m²	2'902 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	421'254	344'335	490'794	10'443'989
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	425'832	347'532	521'248	11'711'508
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'578'004	8'258'600	12'407'363	249'812'766
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	10'840'000	8'819'000	11'913'000	265'095'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	3.93%	3.94%	4.38%	4.42%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.03%	4.21%	4.20%	4.69%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	0.00%	2.93%	2.37%	9.37%

**IMMEUBLES À USAGE
COMMERCIAL
KOMMERZIELL
GENUTZTE
LIEGENSCHAFTEN**

Stratégie / Strategie	Tribu	Tribu	Tribu	Citizen
Logements / Wohnungen	1	1	0	0
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	110 m ²	86 m ²	0 m ²	0 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	3'821 m ²	4'871 m ²	1'739 m ²	240 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	654'574	600'705	470'520	139'476
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	714'778	673'620	465'120	139'560
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'631'522	11'818'372	7'504'121	2'834'400
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'370'000	11'590'000	6'707'000	3'296'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	5.78%	5.81%	6.93%	4.23%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.24%	5.70%	6.20%	4.92%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	8.81%	10.95%	0.00%	0.00%

SAINT-SULPICE (VD) Rue du Centre 140			
			Totaux / Total
Stratégie / Strategie	Basic		
Logements / Wohnungen	2		4
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	200 m²		396 m²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	878 m²		11'549 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	155'682		2'020'957
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	161'241		2'154'319
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	3'725'481		39'513'897
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'882'000		37'845'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.15%		5.69%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.33%		5.45%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	14.92%		7.46%

IMMEUBLES À USAGE MIXTE GEMISCHTE BAUTEN	GRANGES-PACCOT (FR) Rte des Grives 4		LA CHAUX-DE-FONDS (NE) Rue des Musées 53/58		LE MONT-SUR-LAUSANNE (VD) Chemin de Rionzi 43-53 5		ORBE (VD) Rue Centrale 1	
								
Stratégie / Strategie	Tribu		Basic		Tribu		Basic	
Logements / Wohnungen	5		72		42		14	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	520 m ²		4'850 m ²		4'018 m ²		1'007 m ²	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	716 m ²		1'308 m ²		1'202 m ²		618 m ²	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) 1	190'548		661'867		1'598'560		237'300	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) 2	200'856		1'088'412		1'640'868		260'160	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'695'948		23'803'651		33'106'103		5'149'820	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'010'000		19'915'000		36'881'000		5'358'000	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW 3	5.01%		5.47%		4.45%		4.86%	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP 3	4.28%		4.57%		4.96%		5.05%	
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 4	16.73%		38.52%		1.32%		16.01%	

IMMEUBLES À USAGE MIXTE
GEMISCHTE BAUTEN

	ROLLE (VD) Rte de la Vallée 7-9-11	VEVEY (VD) Rue du Simplon 33	MONTHEY (VS) Rue du Midi 2	Totaux / Total
Stratégie / Strategie	Tribu	Basic	Basic	
Logements / Wohnungen	24	20	11	188
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	3'125 m²	960 m²	754 m²	15'234 m²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	6'322 m²	235 m²	392 m²	10'793 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	2'487'834	310'285	236'989	5'723'383
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	2'661'996	309'468	240'468	6'402'228
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	58'300'710	5'945'457	5'273'671	136'275'360
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	58'975'000	7'083'000	4'949'000	137'171'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.51%	4.37%	4.86%	4.67%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.57%	5.21%	4.56%	4.70%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	5.14%	0.00%	0.65%	10.22%

1. du 01.07.2020 au 30.06.2021 / vom 01.07.2020 bis 30.06.2021
2. état locatif théorique annuel / jährliche Sollmieteinnahmen
3. sur la base de l'état locatif annuel / auf jährliche Sollmieteinnahmen
4. ratio entre la vacance et l'état locatif théorique au 30.06.2021 / Verhältnis zwischen dem Leerstand und dem theoretischen Mieterspiegel per 30.06.21
5. immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

GLOBAUX
GESAMTTOTAL

	Totaux / Total Basic/Tribu/Citizen
Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	905
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	60'087 m²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	25'245 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	18'284'246 ⁶
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	20'268'055
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	425'602'024
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	440'111'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.61%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.76%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.21 ⁴	9.44%

6. Inclus les immeubles de Lucens Place Belle-Maison 4 (CHF 40'431.-) et Av. Louis-Edouard Junod 2 (CHF 55'485.-) vendu en mars 2021 / Inklusive die Liegenschaften von Lucens Place Belle-Maison 4 (CHF 40'431.-) und Av. Louis-Edouard Junod 2 (CHF 55'485.-) verkauft im März 2021.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.
Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs
Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen
Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.
Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietertrag.



RÉSUMÉ

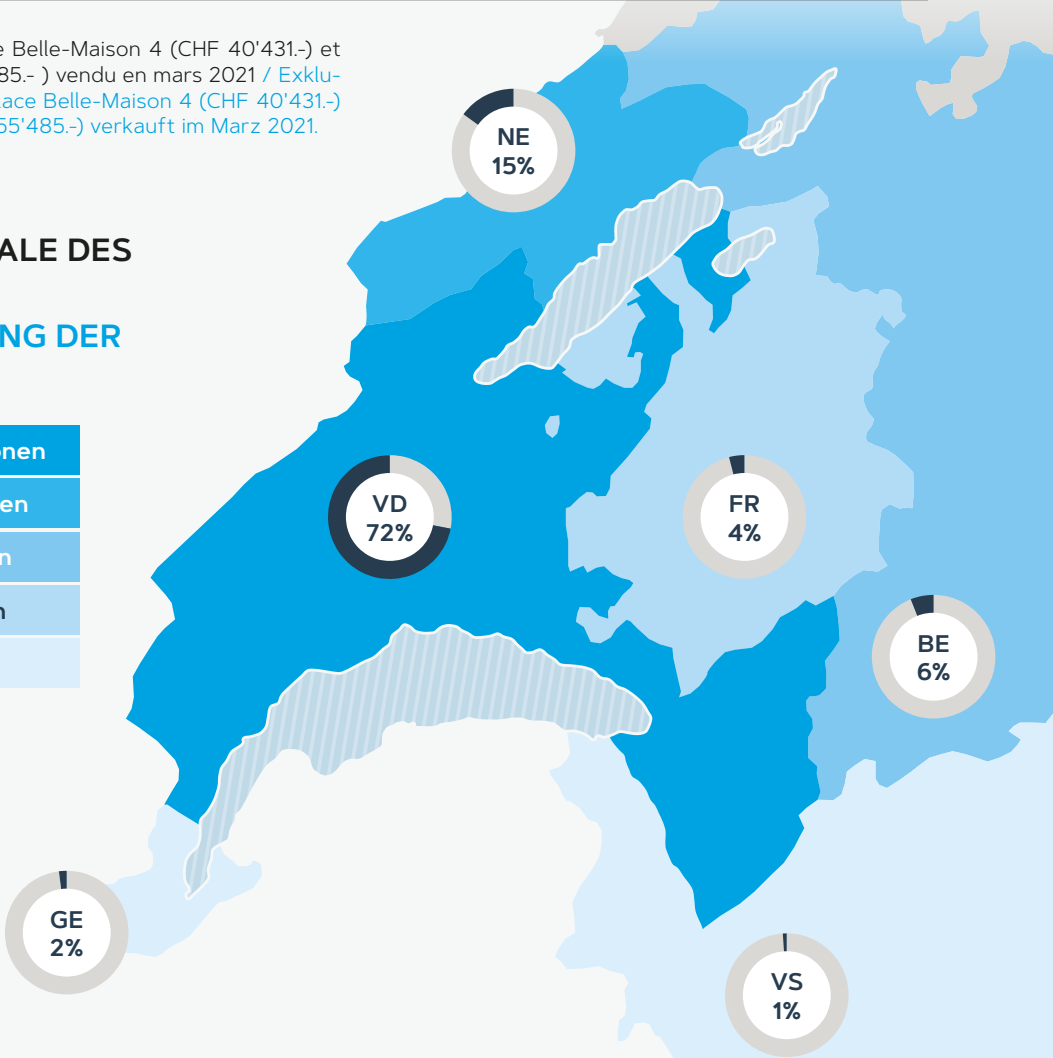
ZUSAMMENFASSUNG

	Vaud Waadt VD	Genève Genf GE	Neuchâtel Neuenburg NE	Fribourg Freiburg FR	Valais Wallis VS	Berne Bern BE	Totaux globaux Total
Logements (Nb / m²) Wohnungen (Anzahl / m²)	577 / 37'798	13 / 872	231 / 14'398	6 / 630	11 / 754	67 / 5'635	905 / 60'087
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m²)	17'819	0	1'740	4'537	392	757	25'245
Produits bruts Bruttoerlöse (CHF)	12'884'045	295'700	2'631'104	845'122	236'989	1'295'370	18'188'330
Etat locatif Mieterspiegel (CHF)	14'167'013	298'500	3'239'052	915'634	240'468	1'407'388	20'268'055
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	297'017'341	6'845'260	71'008'682	18'327'471	5'273'671	27'129'599	425'602'024
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	316'912'000	7'648'000	67'257'000	16'380'000	4'949'000	26'965'000	440'111'000
Ratio EL/VV Verhältnis MS/VW	4.47%	3.90%	4.82%	5.59%	4.86%	5.22%	4.61%
Ratio EL/PR Verhältnis MS/EP	4.77%	4.36%	4.56%	5.00%	4.56%	5.19%	4.76%
Taux de vacant au 30.06.2021 Leerstände per 30.06.2021	8.27%	0.00%	16.36%	10.54%	0.65%	8.04%	9.44%

Exclus les immeubles de Lucens Place Belle-Maison 4 (CHF 40'431.-) et Av. Louis-Edouard Junod 2 (CHF 55'485.-) vendu en mars 2021 / Exklusive die Liegenschaften von Lucens Place Belle-Maison 4 (CHF 40'431.-) und Av. Louis-Edouard Junod 2 (CHF 55'485.-) verkauft im März 2021.

RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES
KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

CHF 200 – 400 Millions / Millionen
CHF 50 – 200 Millions / Millionen
CHF 20 – 50 Millions / Millionen
CHF 10 – 20 Millions / Millionen
< CHF 10 Millions / Millionen



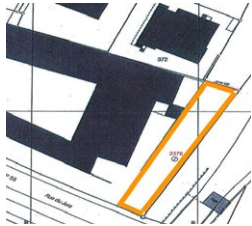
LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

ACHATS
KÄUFE

Parcelles achetées
Gekaufte Parzellen

Canton / Kanton
Ville / Stadt
Adresse / Adresse
Date d'achat / Kaufdatum
Prix d'acquisition / Kaufpreis



VD

Crissier

Rue du Jura 14a

25.02.2021

CHF 160'000

VENTES
VERKÄUFE

Immeubles vendus
Verkaufte Immobilien

Canton / Kanton
Ville / Stadt
Adresse / Adresse
Date de vente / Verkaufsdatum
Prix de vente / Verkaufspreis



VD

Lucens

Place de Belle-Maison 4 Av. Louis-Edouard Junod 2

03.03.2021¹

CHF 1'825'000



VD

Lucens

03.03.2021¹

CHF 2'705'000

1 Entrée en jouissance le 1^{er} janvier 2021 / Inkrafttreten am 1. Januar 2021

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKAR- SCHULDEN IM DETAIL

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

ANGABEN ZU DEN EF- FEKTIVEN ENTSCHÄDI- GUNGEN

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2020 en/in CHF	Aufgenom- men	Zurückbe- zahlt	Kapital per 30.06.2021 en/in CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
0.63%	15.04.2020	31.03.2021	4'000'000	0	4'000'000	0
0.50%	15.04.2020	15.10.2020	32'000'000	0	32'000'000	0
0.55%	15.04.2020	17.05.2021	16'000'000	0	16'000'000	0
0.50%	21.04.2020	15.10.2020	1'000'000	0	1'000'000	0
0.59%	23.04.2020	25.05.2021	3'000'000	0	3'000'000	0
0.50%	30.04.2020	26.04.2021	1'500'000	0	1'500'000	0
0.50%	31.07.2019	30.06.2021	5'300'000	0	5'300'000	0
0.63%	30.04.2020	31.10.2021	8'000'000	0	8'000'000	0
0.60%	07.05.2020	10.05.2021	7'500'000	0	7'500'000	0
0.55%	29.04.2016	28.08.2020	7'000'000	0	7'000'000	0
0.60%	18.06.2020	18.09.2020	5'800'000	0	5'800'000	0
0.55%	30.06.2020	30.09.2020	6'500'000	0	6'500'000	0
0.50%	15.10.2020	15.07.2021	0	33'000'000	-	33'000'000
0.29%	10.05.2021	30.09.2021	0	7'500'000	-	7'500'000
0.25%	17.05.2021	30.09.2021	0	10'000'000	-	10'000'000
0.29%	17.05.2021	30.09.2021	0	6'000'000	-	6'000'000
0.29%	25.05.2021	30.09.2021	0	3'000'000	-	3'000'000
0.25%	27.05.2021	30.09.2021	0	7'000'000	-	7'000'000
0.20%	18.06.2021	30.09.2021	0	20'605'000	-	20'605'000
0.20%	30.06.2021	30.09.2021	0	11'800'000	-	11'800'000
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	4'187'500	0	20'500	4'167'000
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	2'235'000	0	11'000	2'224'000
1.85% ¹	01.07.2016	30.05.2022	12'900'000	0	120'000	12'780'000
1.55% ¹	01.01.2019	06.06.2022	5'800'000	0	-	5'800'000
0.57% ²			122'722'500	98'905'000	97'751'500	123'876'000

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2020 en/in CHF	Aufgenom- men	Zurückbe- zahlt	Kapital per 30.06.2021 en/in CHF
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'727'500	0	8'500	1'719'000
1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'102'500	0	5'500	1'097'000
1.10% ¹	01.01.2019	31.03.2026	700'000	0	-	700'000
1.63% ²			3'530'000	0	14'000	3'516'000
0.60% ²			126'252'500	98'905'000	97'765'500	127'392'000

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung		
	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20%	0.79%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	N/A
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.65%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.82%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	3.00%

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung		
	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion) Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	0.0525%	0.0525%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.
CHF 5'300'000.00

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.
CHF 5'300'000.00

1 Reprise de dette / Kreditübernahme
2 Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS

SOLUFONDS SA, Morges, en tant que Direction de fonds du fonds de placement **Dominicé Swiss Property Fund** et Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en tant que banque dépositaire, informent les investisseurs des modifications qui ont été apportées au contrat de fonds et qui résultent principalement de la transformation du fonds initialement destiné exclusivement à des investisseurs qualifiés en fonds immobilier ouvert à tous les investisseurs, qualifiés et non qualifiés, et de sa cotation auprès de la Swiss Exchange (SIX) dès le 22 octobre 2018.

Le contrat de fonds et sa partie « préambule » sont réadaptés en prospectus avec contrat de fonds intégré avec une première partie dénommée « Prospectus », la deuxième partie reste intitulée « Contrat de fonds ».

Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts suivants, permanents et indépendants, chargés des estimations :

- > CBRE (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : M. Sönke Thiedemann et M. Yves Cachemaille
- > IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, à Zürich, personnes responsables : M. Raphaël Bourquin et Mme Roxane Montagner
- > Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : M. Pierre Stämpfli et Mme Yasmine Ghulam
- > Wüest Partner AG, à Zürich et à Genève, personnes responsables : M. Vincent Clapasson et M. Hervé Froidevaux

La première partie « Prospectus » a été adaptée en conséquence.

Toutes ces modifications étaient approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 7 décembre 2020.

Le nouveau prospectus avec contrat de fonds intégré est entré en vigueur au décembre 2020.

ÄNDERUNGEN DES FONDSVER- TRAGS

SOLUFONDS AG, Morges, als Fondsleitung und die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank des **Dominicé Swiss Property Fund**, informieren die Investoren über die vorgenommenen Änderungen des Fondsvertrags sowie über die Umwandlung des Fonds, ursprünglich nur für qualifizierte Anleger zugänglich, in einen offenen Anlagefonds ohne Beschränkungen auf Stufe der Investorqualifikation und die Kotierung an der Swiss Exchange (SIX) ab dem 22. Oktober 2018.

Der Fondsvertrag sowie dessen « Präambel » sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag eingegliedert worden, wobei der erste Teil

« Prospekt » genannt wurde, und der zweite Teil unverändert mit « Fondsvertrag » gekennzeichnet ist.

Schätzungsexperten

Mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde hat die Fondsverwaltungsgesellschaft die folgenden ständigen, unabhängigen Experten mit der Durchführung der Schätzungen beauftragt:

- > CBRE (Geneva) SA, in Genf, verantwortlich: Herr Sönke Thiedemann und Herr Yves Cachemaille
- > IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, in Zürich, verantwortlich: Herr Raphaël Bourquin und Frau Roxane Montagner
- > Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, in Genf, verantwortlich: Herr Pierre Stämpfli und Frau Yasmine Ghulam
- > Wüest Partner AG, in Zürich und in Genf, verantwortlich: Herr Vincent Clapasson und Herr Hervé Froidevaux

Der erste Teil « Prospekt » wurde entsprechend angepasst.

Die Aufsichtsbehörde FINMA hat die Änderungen am 7. Dezember 2020 genehmigt.

Der neue Prospekt mit integriertem Fondsvertrag trat im Dezember 2020 in Kraft getreten.

Rue de Grise-Pierre 26, Neuchâtel NE7)



ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

CHF 0.-

Montant du compte de provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

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

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

CHF 0.-

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds enthält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der « Discounted Cash Flow » - Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobilien-sektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den « richtigen Wert » dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. Dans certains cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de IAZI AG

IAZI applique un modèle DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standard) et le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur les entrées et les dépenses futures. Les loyers nets sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels du marché. Les risques de vacances sont également pris en compte. Les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que l'entretien et les rénovations sont déduits. La valeur résiduelle de la méthode résulte de la capitalisation du cashflow net de la onzième année et la prise en compte des rénovations futures.

IAZI procède à la modélisation économétrique du taux d'actualisation effectivement payé sur le marché, grâce aux quelques 8'500 comptes de résultats d'immeubles et données de transactions effectives reçus régulièrement de la part de ses clients (banques, assurances, caisses de pension). Ce procédé permet à l'expert de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Le taux d'escompte moyen pondérés pour les évaluations d'immeubles effectuées par IAZI AG est de 3.62% (min. 3.03% / max. 4.39%) pour les dix premières années et le taux de capitalisation moyen pondéré est de 3.14% (min. 2.56% / max. 3.89%) à partir de l'année terminale.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von IAZI AG

IAZI AG wendet ein DCF-Modell an, das internationalen Standards entspricht und gleichzeitig die Richtlinien der TEGoVA (The European Group of Valuers' Association), der RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) sowie des IVSC (International Valuation Standards Council), der SVS (Swiss Valuation Standard) und der SEK / SVIT, des SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) und der IEC (Schweizerische Kammer der Experten in Immobilienbewertung) berücksichtigt.

Die Discounted-Cashflow-Methode liefert einen Ertragswert basierend auf zukünftige Einnahmen und Ausgaben. Die Nettomieten werden auf Basis der aktuellen Umsätze und des möglichen Marktpotenzials definiert. Die Risiken von Leerständen werden ebenfalls berücksichtigt. Nicht übertragbare Betriebskosten sowie Wartungs- und Renovierungskosten werden abgezogen. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisation des Netto-Cashflows im elften Jahr und unter Einbezug zukünftiger Renovierungen.

IAZI AG führt die ökonomische Modellierung des am Markt tatsächlich gezahlten Diskontsatzes durch, und zwar mit rund 8'500 Gebäudeertragsrechnungen und tatsächlichen Transaktionsdaten, die sie regelmässig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Dieses Verfahren ermöglicht dem Schätzungsexperten, den Diskontsatz für unterschiedliche Objektarten zu bestimmen, und dies in jeder Gemeinde der Schweiz.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der für die von IAZI AG geschätzten Liegenschaften beträgt für die ersten zehn Jahre 3.62% (min. 3.03% / max. 4.39%) respektive 3.14% (min. 2.56% / max. 3.89%) ab dem Jahr EXIT.

Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA 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 et 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.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner SA et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.31% à 4.42%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.80%.

Le taux d'escompte moyen pondérés pour les évaluations d'immeubles effectuées par Wüest Partner SA est de 3.80% (min. 3.31% / max. 4.42%) pour les dix premières années et le taux de capitalisation moyen pondéré est de 3.28% (min. 2.80% / max. 3.90%) à partir de l'année terminale.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet die « Discounted Cash Flow » - Methode für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Größenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest & Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.31% und 4.42%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.80%.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der für die von IAZI AG geschätzten Liegenschaften beträgt für die ersten zehn Jahre 3.80% (min. 3.31% / max. 4.42%) respektive 3.28% (min. 2.80% / max. 3.90%) ab dem Jahr EXIT.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewer-

– « Discounted Cash-Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part du principe que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Le taux d'escompte pour l'évaluation de l'immeuble par Jones Lang LaSalle (Geneva) SA est de 3.25% pour les dix premières années et le taux de capitalisation est de 2.75% à partir de l'année terminale.

Evaluation sur les impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19

Dominicé Swiss Property Fund se concentre essentiellement sur des propriétés résidentielles défensives. Ainsi, l'impact direct des mesures de confinement sur le portefeuille a été limité.

Le gestionnaire a procédé à une analyse détaillée de la situation liée à la pandémie de COVID-19, notamment afin d'évaluer les risques. L'équipe de gestion du fonds a classé les revenus locatifs effectifs perçus par secteur d'activités impactés par les restrictions COVID-19.

Cette analyse démontre le positionnement du portefeuille dans le secteur résidentiel qui se montre le plus résistant face à cette situation extraordinaire, ainsi qu'une faible corrélation à l'égard des secteurs les plus exposés à l'impact potentiel de la crise sanitaire.

tungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten.

Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienpezifischen Risiozuschlägen.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstück-gewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt für die ersten zehn Jahre 3.25%.

Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 2.75% ab dem Jahr Exit.

Bewertung der potenziellen Auswirkungen der COVID-19-Gesundheitskrise

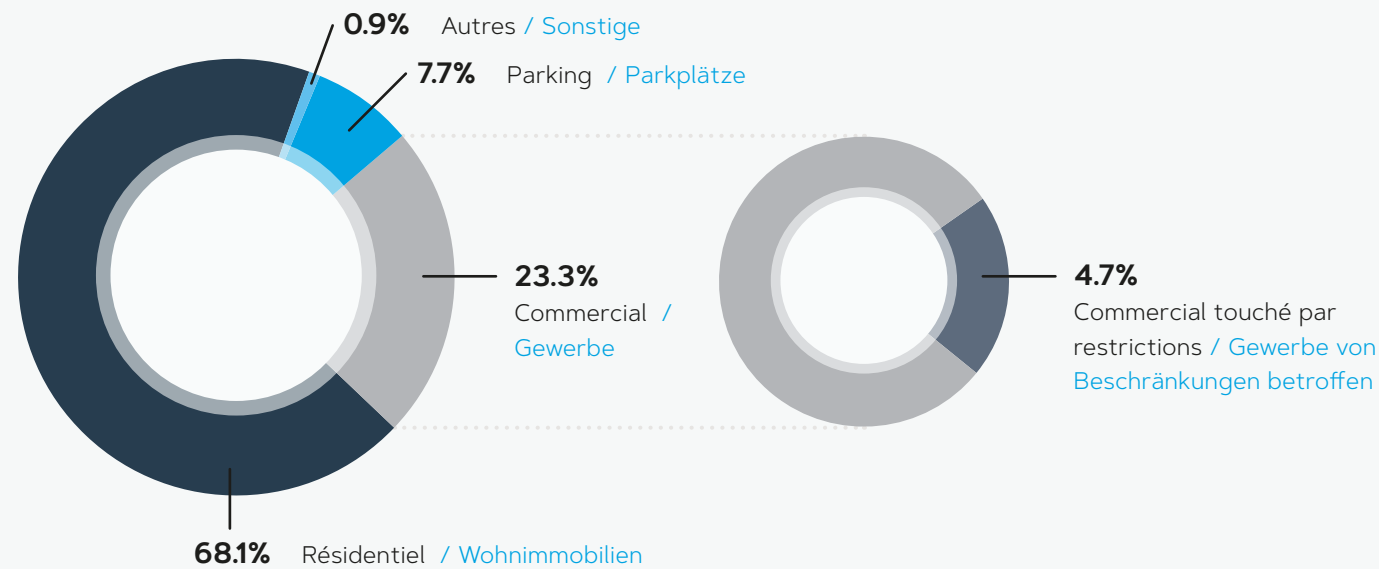
Der Dominicé Swiss Property Fund konzentriert sich hauptsächlich auf defensive Wohnimmobilien. Somit waren die direkten Auswirkungen der gesundheitlichen Sicherheitsmaßnahmen auf das Portfolio begrenzt.

Der Fondsmanager hat eine detaillierte Analyse der Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie durchgeführt insbesondere um die Risiken einzuschätzen. Das Managementteam des Fonds klassifizierte die effektiven Mieteinnahmen nach Geschäftsbereichen, die von den COVID-19-Beschränkungen betroffen waren.

Diese Analyse zeigt, dass die Positionierung des Portfolios im Wohnimmobiliensektor liegt, der sich gegenüber dieser außergewöhnlichen Situation als am widerstandsfähigsten erwiesen hat und eine schwache Korrelation in Bezug auf die Sektoren, die den potenziellen Auswirkungen der Gesundheitskrise am stärksten ausgesetzt sind, aufweist.

La répartition des revenus locatifs effectifs du fonds par catégorie, au 30 juin 2021 est la suivante :

Die effektiven Mieteinnahmen des Fonds gliedern sich zum 30. Juni 2021 nach Kategorien wie folgt:



La crise COVID-19 touche certains de nos locataires commerciaux. L'état locatif des locaux commerciaux, sans compter ceux qui peuvent être des logements meublés temporaires, représente 23.3% de l'état locatif total du fonds.

A ce jour, le gestionnaire a conclu quatre conventions avec des locataires commerciaux impactés ou partiellement impactés, qui pourront lisser le versement de leur arriérés sur une durée adaptée à chaque cas. Un montant d'environ CHF 389'000.- reste dû au 30 juin 2021 et est en cours de régularisation par le biais d'arrangements de paiements avec les locataires impactés, ce qui représente environ 1.9% de l'état locatif théorique du fonds en juin.

A la clôture au 30 juin 2021, un montant d'environ de CHF 16'562.- de gratuités de loyers, soit 0.08% de l'état locatif théorique du fonds en juin, a été accordé durant l'exercice sous revue.

S'agissant d'un portefeuille se concentrant essentiellement sur des propriétés résidentielles, avec environ 68% de bâtiments résidentiels, le gestionnaire du fonds reste confiant en la résistance du portefeuille et en sa capacité à délivrer le dividende attendu par les investisseurs.

Le gestionnaire suit avec une très grande attention l'évolution de l'impact de cette pandémie.

Die COVID-19-Krise betrifft einige unserer kommerziellen Mieter. Die Mietzinseinnahmen der Geschäftsräume, ausschliesslich der temporären möblierten Wohneinheiten, macht 23.3% der Gesamtmietzinseinnahmen des Fonds aus.

Der Fondsmanager hat bisher vier Vereinbarungen mit betroffenen oder teilweise betroffenen kommerziellen Mietern abgeschlossen, die es ermöglichen deren Zahlungsrückstände über einen jeweils angepassten Zeitraum zu begleichen. Ein Betrag von ca. CHF 389'000.- steht zum 30.06.2021 offen und wird z.Zt. durch die Zahlungsvereinbarungen mit den betroffenen Mietern beglichen, was ca. 1.9% des theoretischen Mieterspiegels des Fonds im Juni entspricht.

Per Jahresabschluss zum 30. Juni 2021 wurde ein Betrag von ca. CHF 16'562.- als Mieterlass gewährt, d.h. 0.08% des theoretischen Mieterspiegels des Fonds.

Da es sich um ein hauptsächlich auf Wohnimmobilien ausgerichtetes Portfolio mit rund 68% Wohngebäuden handelt, bleibt der Fondsmanager von der Widerstandsfähigkeit des Portfolios und seiner Fähigkeit überzeugt, die von den Anlegern erwarteten Dividenden zu liefern.

Der Fondsmanager wird die Entwicklung der Auswirkungen dieser Pandemie streng im Visier behalten.

Disclaimer COVID-19

La pandémie du COVID-19 a des répercussions importantes sur les marchés des capitaux et de l'économie. Dans certains cas, des entreprises qui occupent les immeubles appartenant au fonds Dominicé Swiss Property Fund sont également concernées.

Il est impossible de prédire les conséquences de la pandémie sur l'économie et la santé financière des entreprises au cours des prochains mois.

Le gestionnaire du fonds, Dominicé & Co – Asset Management, a d'ores et déjà mis en place des « stress-test » pour son fonds de placement, notamment afin d'évaluer les risques sur les reports de liquidités, les éventuelles faillites et les relocations.

Informations sur les transactions avec des personnes proches

Le 25.02.2021, le Fonds a conclu une transaction avec une personne proche.

Dans la commune de Crissier (VD), le Fonds a acheté la parcelle 2376 à une personne proche. Cette parcelle est adjacente à une autre parcelle déjà détenue par le Fonds. Cet achat stratégique a été opéré dans le strict intérêt des investisseurs.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'article 63, alinéa 4, LPCC. C'est le cas si les critères suivants sont remplis :

- > Le contrat de fonds prévoit cette possibilité
- > la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs
- > En sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert selon l'art. 64, al. 1, de la loi, indépendant des experts du fonds, confirme que le prix d'achat ou le prix de vente sont conformes au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis pour cet achat.

Le prix d'achat de la parcelle 2376 a été de CHF 160'000.-. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de la parcelle 2376 à un prix plus élevé que le prix d'achat négocié.

Une dérogation a été accordée par la FINMA le 11.12.2017.

Haftungsausschluss COVID-19

Die COVID-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft. In bestimmten Fällen sind auch Unternehmen betroffen, welche in Gebäuden des Dominicé Swiss Property Funds eingemietet sind.

Es ist unmöglich die Folgen der Pandemie für die Wirtschaft und die finanzielle Gesundheit der Unternehmen in den kommenden Monaten vorauszusagen.

Der Fondsmanager Dominicé & Co – Asset Management hat für den Fonds bereits „Stresstests“ eingerichtet, insbesondere um die Risiken von Liquiditätsüberträgen, möglichen Insolvenzen und Vermietungen abzuschätzen.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Am 25.02.2021 hat der Fonds eine Transaktion mit einer nahestehenden Person getätigt.

In der Gemeinde Crissier (VD) hat der Fonds die Parzelle 2376 von einer nahestehenden Person gekauft. Diese Parzelle grenzt an eine andere Parzelle, die sich bereits im Besitz des Fonds befindet. Dieser strategische Kauf wurde im strikten Interesse der Investoren getätigt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Artikel 63 Absatz 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot bewilligen. Dies wenn nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

- > Der Fondsvertrag diese Möglichkeit vorsieht
- > Das Geschäft im Interesse der Anleger ist
- > Zusätzlich zur Bewertung durch den ständigen Schätzungsexperten des Fonds bestätigt ein unabhängiger Schätzungsexperte nach Art. 64 Abs. 1 des Gesetzes die Marktkonformität des Kauf- oder Verkaufspreises.

Alle erwähnten Kriterien waren bei diesem Kauf erfüllt.

Der Kaufpreis der Parzelle 2376 betrug CHF 160'000.-. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch der unabhängige Schätzungsexperte haben den Wert der Parzelle 2376 höher als den verhandelten Kaufpreis geschätzt.

Die FINMA hat am 11.12.2017 eine Ausnahmegewilligung erteilt.



Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds de Dominicé Swiss Property Fund

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements Dominicé Swiss Property Fund comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 5 et pages 14 à 37 du rapport annuel) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité 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 du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

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

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, télécopie : +41 58 792 91 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche

Expert réviseur
Réviseur responsable

Julien Riguet

Genève, le 22 octobre 2021

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.



**Direction du fonds**

SOLUFONDS SA
Promenade de Castellane 4
CH-1110 Morges
☎ 022 365 20 70
✉ info@solufonds.ch
www.solufonds.ch

Gestionnaire

Dominicé & Co - Asset Management
Rue de la Confédération 5
CH-1204 Genève
☎ 022 319 20 80
✉ ir@dominice.com
www.dominice.com

Invest like us.