

2021

RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITÉ UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT

31.12.21



Photo de couverture : Rue Dr. César-Roux 28, Lausanne (VD)

SOMMAIRE

INDEX

4	PORTRAIT DU FONDS / PORTRAIT DES FONDS
5	GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE
6	RAPPORT DE GESTION / GESCHÄFTSBERICHT
10	CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN
12	COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG
13	COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG
14	INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIEN-INVENTAR
21	LISTE DES ACHATS ET DES VENTES / AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE
22	DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL
23	INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS / ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN
24	ANNEXE / ANHANG

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 Anteilklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES

VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds / Fondsleitung

SOLUFONDS SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire / Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds / Vermögensverwalterin

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

Fund manager

Diego REYES

Société d'audit / Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

Genève

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:

Sönke THIEDEMANN

Yves CACHEMAILLE

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

Zürich

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:

Raphael BOURQUIN

Roxane MONTAGNER

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genève

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:

Olivia SIGER

Daniel SCHNEIDER

Wüest Partner AG

Zürich et Genève

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

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

Au 31 Décembre 2021

REVUE DES MARCHÉS

L'immobilier suisse continue de bénéficier de la politique monétaire très accommodante de la BNS qui engendre une vive concurrence entre les acteurs financiers pour accorder des crédits hypothécaires. Par ailleurs, le risque perçu de la pandémie s'estompe peu à peu, les restrictions sanitaires diminuent en intensité et un espoir de sortie de crise se dessine. Dans la mesure où les taux d'intérêt restent négatifs en Suisse et que l'inflation a progressé à 1.5% pour l'ensemble de l'année 2021, les biens immobiliers de rendement sont très recherchés par les investisseurs institutionnels et les prix des objets continuent de progresser.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Pendant la période sous revue nous avons réalisé deux acquisitions à Lausanne. La première est le 47 Avenue du Grey pour un montant brut de CHF 5.3 millions. Cet immeuble présente une réserve locative d'environ 30% et la parcelle devrait faire l'objet d'un redéveloppement à terme. La deuxième est le 28 rue Dr. César-Roux, une position très centrale en ville pour un prix brut de CHF 11 millions. Là aussi, la réserve locative de 28% est importante. Dans les deux cas, le risque de vacant est très faible. Ces deux achats ont été faits en anticipation de l'augmentation de capital qui a été un franc succès en décembre 2021. Par ailleurs, notre équipe de gestion a travaillé activement à la baisse du taux de vacant qui a atteint 5.27% contre 6.31% un an plus tôt. Nous nous sommes également efforcés à contrôler les coûts de fonctionnement du fonds et avons mis en place une gestion des crédits permettant de faire baisser les charges hypothécaires. En parallèle, les charges d'entretiens et les frais de fonctionnement des immeubles ont diminué.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

La performance du fonds qui ressort de la comptabilité du semestre écoulé présente une progression remarquable. Les loyers encaissés augmentent de 6.5% par rapport au semestre correspondant de l'année précédente et surtout, le résultat réalisé par part s'élève à CHF 1.66 contre CHF 1.02 l'année précédente. Ce résultat est aussi bien la conséquence des efforts fournis pour améliorer la rentabilité du portefeuille que de la

Zum 31. December 2021

MARKTRÜCKBLICK

Schweizer Immobilien profitieren weiterhin von der sehr grosszügigen Geldmarktpolitik der SNB, die im Finanzsektor einen harten Wettbewerb um die Vergabe von Hypothekarkrediten verursacht. Zudem schwindet allmählich das wahrgenommene Risiko der Pandemie, gesundheitliche Einschränkungen nehmen an Intensität ab und es besteht Hoffnung auf einen Ausweg aus der Krise. Da die Zinsen in der Schweiz im negativen Bereich verharren und die Inflation für das gesamte Jahr 2021 auf 1,5% gestiegen ist, sind Renditeliegenschaften bei institutionellen Investoren sehr gefragt und die Immobilienpreise steigen weiter.

ANLAGEPOLITIK

Im Berichtszeitraum haben wir in Lausanne zwei Akquisitionen getätigt. Die erste betrifft 47 Avenue du Grey, für einen Bruttobetrag von CHF 5,3 Millionen. Dieses Gebäude hat eine Mietreserve von ca. 30% und das Grundstück soll in der Zukunft saniert werden. Die zweite bezieht sich auf 28 rue Dr. César-Roux, welche über eine sehr zentrale Lage in der Stadt verfügt, für einen Bruttopreis von CHF 11 Millionen. Auch hier ist die Mietreserve von 28% signifikant. In beiden Fällen ist das Leerstandsrisiko sehr gering. Diese beiden Käufe wurden in Erwartung der Kapitalerhöhung getätigt, die im Dezember 2021 erfolgreich durchgeführt werden konnte. Darüber hinaus arbeitete unser Managementteam aktiv daran, die Leerstandsquote zu senken, die sich auf 5,27% gegenüber 6,31% im Vorjahr reduzierte. Daneben verstärkten wir die Kontrolle der Betriebskosten und führten ein Kreditmanagement ein, das die Hypothekenbelastung abschwächen konnte. Parallel dazu sanken die Instandhaltungs- und Betriebskosten der Gebäude.

PERFORMANCE ANALYSIS

Die Performance des Fonds, die aus dem Abschluss des abgelaufenen Halbjahres hervorgeht, zeigt bemerkenswerte Fortschritte. Die eingenommenen Mieten stiegen um 6,5% gegenüber dem entsprechenden Halbjahr des Vorjahres und insbesondere das erzielte Ergebnis pro Einheit konnte auf CHF 1.66 gegenüber CHF 1.02 im Vorjahr verbessert werden. Dieses Ergebnis ist eine Folge der Bemühungen zur Verbesserung der Rentabilität des

fin des charges exceptionnelles liées en 2020 au renforcement de l'immeuble sis route d'Aigle 21-23 à Bex. Il est à noter que tous les logements de ce dernier immeuble sont maintenant reloués.

Du côté de la bourse, l'année 2021 a clôturé sur une excellente performance du titre DSPF à 12.23% contre 7.32% pour l'indice de référence SXI Real Estate® Funds Broad TR. Cette performance s'explique par la faible évaluation du titre en début d'année qui a opéré ensuite un rattrapage.

PERSPECTIVE ET STRATÉGIE

Avec un coefficient d'endettement de 21% à la suite de l'augmentation de capital de décembre 2021, nous avons commencé à réaliser des acquisitions début 2022, l'objectif étant de continuer sur le chemin de la croissance avec une nouvelle augmentation de capital souhaitée au deuxième semestre 2022. En ce qui concerne le portefeuille existant, nous avons lancé un audit énergétique et CO2 des immeubles en partenariat avec la société Signa-Terre SA à Genève dont les résultats seront retranscrits sur notre prochain rapport annuel au 30 juin 2022. Notre but est de générer un impact positif pour l'environnement et les communautés locales tout en réalisant, au niveau du fonds, les objectifs de la Confédération au sujet de la neutralité carbone.

La croissance en volume du fonds améliore la liquidité des parts en Bourse ce qui stimule la progression de l'agio du fonds. L'évaluation du fonds est à ce jour tout-à-fait attrayante avec un rendement sur distribution d'environ 2.3% (net d'impôts). L'investissement offre donc une très belle rentabilité ainsi qu'une protection contre l'inflation.

Portfolios sowie des Endes der Sonderbelastungen im Zusammenhang mit der Verstärkung des Gebäudes an der Route d'Aigle 21-23 in Bex im Jahr 2020. Dabei gilt es insbesondere zu beachten, dass alle Wohnungen in diesem Gebäude inzwischen vermietet sind.

Aus Sicht der Börse, endete das Jahr 2021 mit einer hervorragenden Performance der DSPF-Aktie, mit 12,23% gegenüber 7,32% für den Vergleichsindex SXI Real Estate® Funds Broad TR. Dieses Ergebnis erklärt sich aus der niedrigen Bewertung der Aktie zu Jahresbeginn, die das dann aufholte.

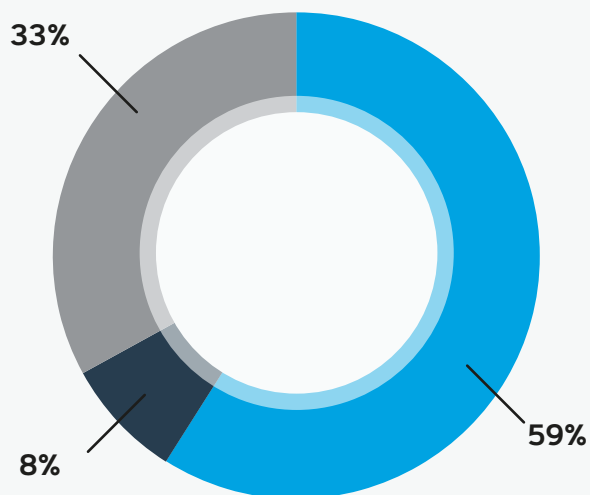
PERSPEKTIVE UND STRATEGIE

Mit einem Verschuldungsgrad von 21% nach der Kapitalerhöhung vom Dezember 2021, haben wir Anfang 2022 mit Akquisitionen begonnen, mit dem Ziel, den Wachstumskurs mit einer weiteren Kapitalerhöhung im zweiten Halbjahr 2022 fortzusetzen. Für das bestehende Portfolio haben wir, in Partnerschaft mit der Firma Signa-Terre SA in Genf, ein Energie- und CO2-Audit der Gebäude begonnen, dessen Ergebnisse in unserem nächsten Jahresbericht per 30. Juni 2022 dargelegt werden. Dabei ist es unser Ziel, einen positiven Beitrag für die Umwelt, die lokalen Gemeinden sowie, auf Stufe des Fonds, für die vom Bund avisierte Kohlenstoffneutralität, zu leisten.

Das Volumenwachstum des Fonds verbessert die Liquidität der Aktie an der Börse, was die Erhöhung des Agios des Fonds unterstützt. Die bisherige Bewertung des Fonds ist, mit einer Ausschüttungsrendite von rund 2,3% (nach Steuern), durchaus attraktiv. Die Geldanlage bietet somit eine sehr gute Rendite sowie Inflationsschutz.

**Répartition par utilisation selon valeurs
vénales au 31.12.2021**

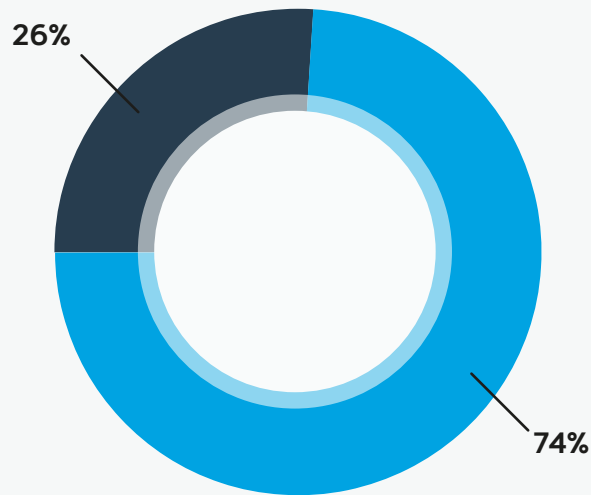
**Aufteilung nach Nutzung gemäss
Verkehrswert per 31.12.2021**



■ Résidentiel / Wohnbauten
■ Commercial / Kommerziell
■ Mixte / Gemischte Bauten

**Répartition géographique de l'état
locatif au 31.12.2021**

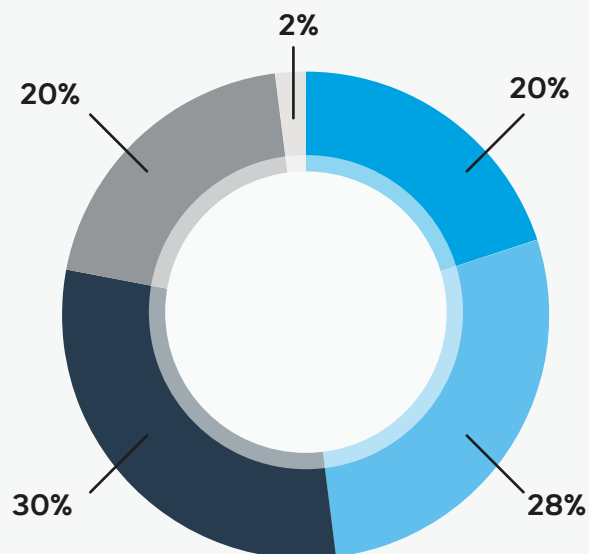
**Geografische Verteilung der
Liegenschaften per 31.12.2021**



■ Arc lémanique (VD/GE/VS)
■ Espace Mittelland (NE/FR/BE)

Typologie du portefeuille selon nombre d'objets au 31.12.2021

Wohnbautypen gemäss Anzahl Objekte per 31.12.2021



■ 1.5 pièce / Zimmer
■ 2 - 2.5 pièces / Zimmer
■ 3 - 3.5 pièces / Zimmer
■ 4 - 4.5 pièces / Zimmer
■ > 5 pièces / Zimmer

CHIFFRES-CLÉS

KENNZAHLEN

		31.12.2021	31.12.2020
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	463'992'048.75	443'167'774.66
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	357'430'289.51	303'473'926.35
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	459'069'000.00	437'218'000.00

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
31.12.2019	121.30	2'600'000	315'409'737	N/A	N/A
31.12.2020	116.70	2'600'000	303'473'926	N/A	N/A
31.12.2021	119.15	3'000'000	357'430'290	N/A	N/A

Rue du Jura 10-12, 2525 Le Landeron (NE)



INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE AMAS NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN

	31.12.2021	31.12.2020
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	5.27%	6.31%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	21.04%	30.07%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.88%	54.74%
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)	1.03%	1.13%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	4.27%	0.98%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.28%	0.91%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/disagio Agio/Disagio	7.43%	0.60%
Rendement de placement Anlagerendite	1.80%	-1.48%

1. Ce taux exclut les vacants pour travaux.

1. Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND PERFORMANCE

	31 December 2021 31.Dezember 2021	31 December 2020 31.Dezember 2020	Depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Dominicé Swiss Property Fund	9.37%	4.85%	48.05%
SXI Real Estate® Funds TR	0.55%	12.66%	77.84%

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

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 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	1'309'438.76	2'962'260.87
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	272'137'000.00	232'576'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	49'761'000.00	42'576'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	137'171'000.00	162'066'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	459'069'000.00	437'218'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	3'613'609.99	2'987'513.79
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	463'992'048.75	443'167'774.66
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	93'082'200.00	102'900'000.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige Verbindlichkeiten	7'726'219.80	7'130'862.81
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	28'592'500.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	359'667'628.95	304'544'411.85
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-2'237'339.44	-1'070'485.50
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	357'430'289.51	303'473'926.35
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2021 31.12.2021 CHF	01.07.2020 31.12.2020 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	312'112'315.17	307'806'407.02
Distribution / Ausschüttung	-7'800'000.00	-7'410'000.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	46'794'960.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	6'323'014.34	3'077'519.33
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	357'430'289.51	303'473'926.35
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2021 31.12.2021 CHF	01.07.2020 31.12.2020 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	400'000	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'000'000	2'600'000
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.05 Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.05	119.15	116.70

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2021 31.12.2021 CHF	01.07.2020 31.12.2020 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	9'745'273.00	9'147'508.60
Autres revenus / Übrige Erträge	162'459.20	190'021.66
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	653'040.00	0.00
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	10'560'772.20	9'337'530.26
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	348'971.85	443'301.38
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	719'427.01	1'431'172.95
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'491'983.84	1'897'584.23
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für Zweifelhafte Debitoren	28'046.99	48'083.31
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	427'044.81	387'824.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	347'835.33	348'779.93
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	705'778.00	658'071.50
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	86'385.20	3'000.00
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
- A la direction / an die Fondsleitung	1'281'589.52	1'245'197.08
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	64'529.47	80'468.30
- Commissions sur distribution / Ausschüttungskommission	19'500.00	37'050.00
Autres charges / Sonstiger Aufwand	60'236.97	92'890.44
Total des charges / Total Aufwand	5'581'328.99	6'673'423.12
Résultat net / Nettoertrag	4'979'443.21	2'664'107.14
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	4'979'443.21	2'664'107.14
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	1'744'897.57	-566'832.31
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-401'326.44	980'244.50
Résultat total / Gesamterfolg	6'323'014.34	3'077'519.33



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

IMMOBILIEN- INVENTAR



Rue de Grise-Pierre 26, 2000 Neuchâtel (NE)

IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN

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
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	67	13	44	45
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	5'635 m ²	872 m ²	1'083 m ²	2'795 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	757 m ²	0 m ²	144 m ²	0 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	647'726	148'700	184'580	237'035
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	1'396'432	298'500	403'200	478'464
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	27'129'599	6'845'260	7'904'816	9'735'535
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	26'965'000	7'648'000	7'611'000	10'180'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	5.18%	3.90%	5.30%	4.70%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.15%	4.36%	5.10%	4.91%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	6.01%	4.07%	16.46%	3.39%

NEUCHÂTEL (NE)
Rue de Grise Pierre 26-28



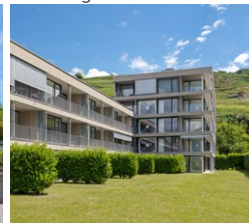
NEUCHÂTEL (NE)
Rue des Draizes 55-61 ⁵



BELMONT-SUR-LAU-
SASSE (VD)
Chemin de Ruyères 1



BEX (VD)
Rte d'Aigle 21-23



	Basic	Basic	Basic	Basic
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	30	40	10	36
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'810 m ²	3'860 m ²	1'157 m ²	2'224 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	0 m ²	263 m ²	0 m ²	0 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	168'980	421'678	106'762	212'688
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	365'376	905'796	238'824	636'871
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'149'640	21'415'040	5'330'798	14'549'666
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'440'000	21'111'000	5'730'000	14'203'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.33%	4.29%	4.17%	4.48%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.48%	4.23%	4.48%	4.38%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	9.25%	5.40%	0.00%	16.84%

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
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	37	66	10	8
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'517 m ²	4'030 m ²	822 m ²	799 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	110 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	337'655	478'093	130'624	82'842
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	697'464	979'116	264'888	172'584
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	16'234'762	19'294'150	5'180'930	4'008'933
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	17'326'000	22'427'000	6'460'000	4'177'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.03%	4.37%	4.10%	4.13%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.30%	5.07%	5.11%	4.30%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	4.44%	0.07%	1.45%	0.00%

IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN

CRISSIER (VD)
Rte de Marcolet 15a⁵



ECUBLENS (VD)
Chemin de la Forêt 14



LAUSANNE (VD)
Avenue de France 18 bis



LAUSANNE (VD)
Avenue des Bergières 59



	Basic	Citizen	Basic	Basic
Stratégie / Strategie				
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	144'327	289'545	105'034	127'203
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	294'354	587'808	210'420	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%	4.07%	4.49%	4.07%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.74%	4.67%	4.80%	4.60%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	0.00%	0.82%	0.00%	0.00%

LAUSANNE (VD)
Rue de la Borde 17



LAUSANNE (VD)
Rue de la Mercerie 14-16-18-20



LAUSANNE (VD)
Avenue du Grey 47



RENENS (VD)
Avenue Florissant 28



	Citizen	Basic & Citizen	Basic	Basic
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	7	36	13	55
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	422 m ²	1'646 m ²	618 m ²	3'620 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	231 m ²	326 m ²	0 m ²	759 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	0	294'402	92'180	388'227
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	239'292	617'854	188'400	792'996
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'568'822	10'396'304	5'662'000	17'660'927
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'091'000	13'049'000	5'667'000	18'219'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.70%	4.73%	3.32%	4.35%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.24%	5.94%	3.33%	4.49%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	100.00%	0.00%	0.00%	6.39%

RENENS (VD)
Chemin des Roses 3-5



TOUR-DE-PEILZ (VD)
Avenue de la Condémine 1



TOUR-DE-PEILZ (VD)
Chemin des Mûrets 10



YVERDON-LES-BAINS
(VD)
Rue des Moulins 36-42



	Basic	Basic	Basic	Basic
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	46	16	28	27
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'259 m ²	1'763 m ²	1'454 m ²	2'235 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	0 m ²	0 m ²	0 m ²	337 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	309'841	212'586	175'605	260'813
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	622'092	425'172	351'660	522'016
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	11'220'169	10'578'004	8'258'600	12'407'363
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	13'870'000	10'840'000	8'819'000	11'913'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.49%	3.92%	3.99%	4.38%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.54%	4.02%	4.26%	4.21%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	1.50%	0.00%	0.00%	0.00%

IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN

	Totaux / Total
Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	726
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	45'006 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	3'066 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	5'557'125
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	11'941'639
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	255'200'899
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	272'137'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.39%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.68%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	5.93%

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

	GRANGES-PACCOT (FR) Rte des Grives 2	BUSSIGNY (VD) Rue de Bas-de-Plan 22	CRISSIER (VD) Rue du Jura 14	LAUSANNE (VD) Chemin des Cèdres 6-8
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	255 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	327'197	306'740	233'114	69'781
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	703'476	670'380	468'444	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	5.69%	5.78%	6.98%	4.23%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.16%	5.67%	6.24%	4.92%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	6.99%	7.65%	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 m ²	396 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	888 m ²	11'574 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	76'620	1'013'451
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	169'809	2'151'669
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	3'748'392	39'536'808
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'009'000	37'972'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.24%	5.67%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.53%	5.44%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	0.00%	4.67%

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 m²		4'850 m²		4'018 m²		1'007 m²	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	716 m²		1'308 m²		1'202 m²		618 m²	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	89'194		353'991		877'429		122'446	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	200'124		1'089'120		1'628'628		266'820	
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	4.99%		5.47%		4.42%		4.98%	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.26%		4.58%		4.92%		5.18%	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	8.06%		34.33%		0.00%		7.60%	

	ROLLE (VD) Rte de la Vallée 7-9-11		VEVEY (VD) Rue du Simplon 33		LAUSANNE (VD) Rue Dr. César-Roux 28		MONTHEY (VS) Rue du Midi 2	
								
Stratégie / Strategie	Tribu		Basic		Basic		Basic	
Logements / Wohnungen	24		20		36		11	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	3'125 m²		960 m²		966 m²		754 m²	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	6'322 m²		235 m²		505 m²		398 m²	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	1'263'123		161'332		188'569		118'614	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	2'661'696		309'708		449'124		239'628	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	58'400'710		5'945'457		11'702'060		5'273'671	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	58'975'000		7'083'000		11'789'000		4'949'000	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.51%		4.37%		3.81%		4.84%	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.56%		5.21%		3.84%		4.54%	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	5.55%		4.65%		1.52%		0.00%	

	Totaux / Total
Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	224
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	16'200 m²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	11'304 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	3'174'697
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	6'844'848
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	148'077'420
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	148'960'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.60%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.62%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	8.49%

GLOBAUX
 GESAMTTOTAL

	Totaux / Total Basic/Tribu/Citizen
Stratégie / Strategie	954
Logements / Wohnungen	61'601 m²
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	25'945 m²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	9'745'273
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	20'938'156
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	442'815'126
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	459'069'000
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4.56%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.73%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	6.63%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.21 ⁴	

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 Gesamtmietetrages des Fonds ausmachen

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.
 Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietetrage.

- du 01.07.2021 au 31.12.2021 / vom 01.07.2021 bis 31.12.2021
- état locatif théorique annuel / jährliche Sollmieteinnahmen
- sur la base de l'état locatif annuel / auf jährliche Sollmieteinnahmen
- ratio entre la vacance et l'état locatif théorique au 31.12.2021 / Verhältnis zwischen dem Leerstand und dem theoretischen Mieterspiegel per 31.12.21
- immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

Rue Dr. César-Roux 28, Lausanne (VD)



RÉSUMÉ

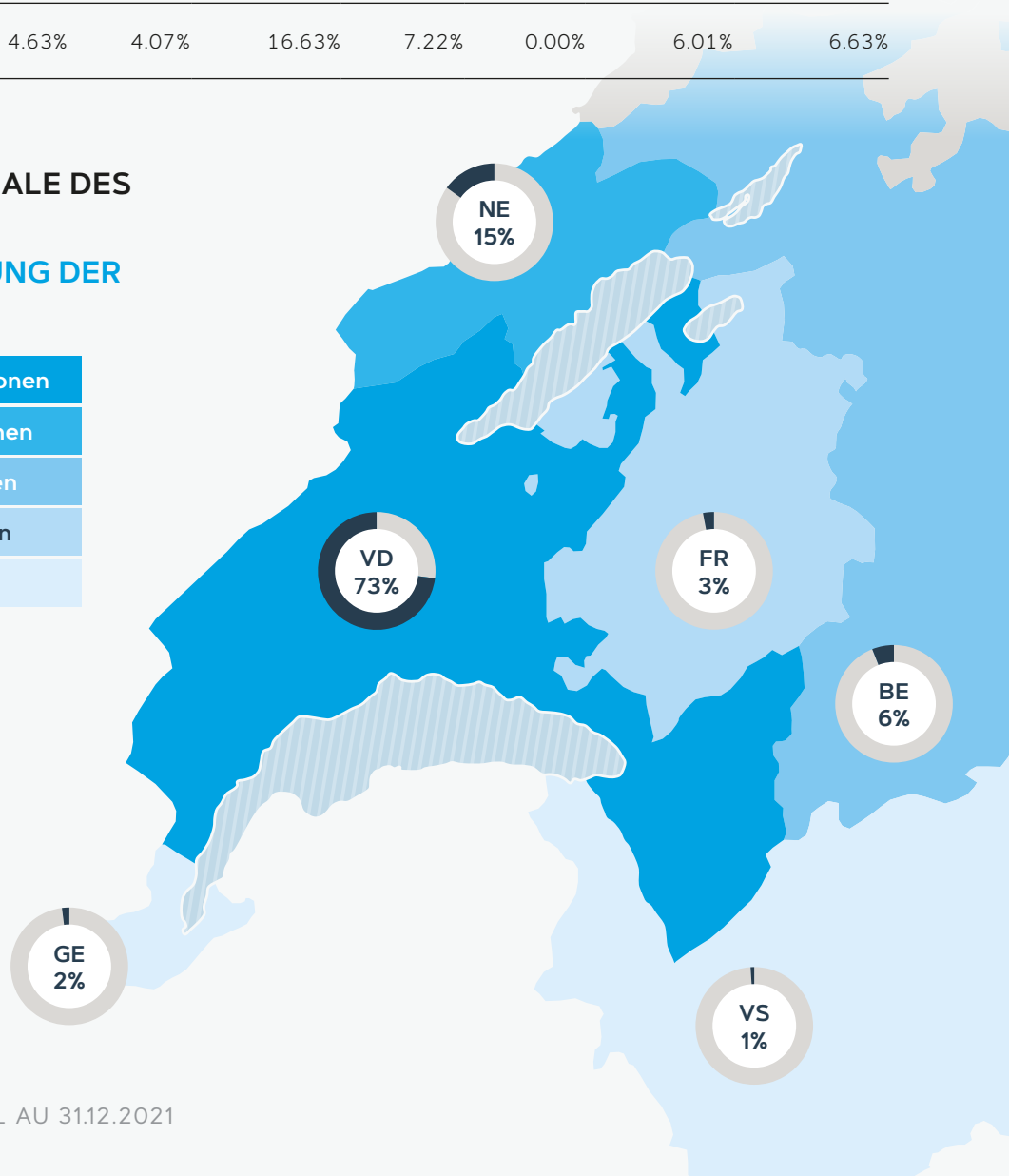
ZUSAMMENFASSUNG

	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)	626 / 39'312	13 / 872	231 / 14'398	6 / 630	11 / 754	67 / 5'635	954 / 61'601
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m²)	18'537	0	1'715	4'537	398	757	25'944
Produits bruts Bruttoerlöse (CHF)	7'047'579	148'700	1'366'264	416'390	118'614	647'726	9'745'273
Etat locatif Mieterspiegel (CHF)	14'858'040	298'500	3'241'956	903'600	239'628	1'396'432	20'938'156
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	314'230'443	6'845'260	71'008'682	18'327'471	5'273'671	27'129'599	442'815'126
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	335'870'000	7'648'000	67'257'000	16'380'000	4'949'000	26'965'000	459'069'000
Ratio EL/VV Verhältnis MS/VW	4.42%	3.90%	4.82%	5.52%	4.84%	5.18%	4.56%
Ratio EL/PR Verhältnis MS/EP	4.73%	4.36%	4.57%	4.93%	4.54%	5.15%	4.73%
Taux de vacant au 31.12.2021 Leerstände per 31.12.2021	4.63%	4.07%	16.63%	7.22%	0.00%	6.01%	6.63%

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

Immeubles achetés Gekaufte Immobilien

Canton / [Kanton](#)

Ville / [Stadt](#)

Adresse / [Adresse](#)

Date d'achat / [Kaufdatum](#)

Prix d'acquisition / [Kaufpreis](#)



VD

VD

Lausanne

Lausanne

Av. du Grey 47

Rue Dr. César-Roux 28

01.07.2021

31.08.2021

CHF 5'300'000

CHF 11'000'000

VENTES VERKÄUFE

Aucun vente sur la période sous revue. / In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKAR- SCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2021	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2021 en/in CHF	Aufgenom- men	Zurückbe- zahlt	Kapital per 31.12.2021 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)						
0.50%	15.04.2021	15.07.2021	33'000'000	0	33'000'000	0
0.29%	10.05.2021	30.09.2021	7'500'000	0	7'500'000	0
0.25%	17.05.2021	30.09.2021	10'000'000	0	10'000'000	0
0.29%	17.05.2021	30.09.2021	6'000'000	0	6'000'000	0
0.29%	25.05.2021	30.09.2021	3'000'000	0	3'000'000	0
0.25%	27.05.2021	30.09.2021	7'000'000	0	7'000'000	0
0.20%	18.06.2021	30.09.2021	20'605'000	0	20'605'000	0
0.20%	30.06.2021	30.09.2021	11'800'000	0	11'800'000	0
0.20%	15.07.2021	30.09.2021	33'000'000	0	33'000'000	0
0.20%	29.07.2021	30.09.2021	4'595'000	0	4'595'000	0
0.20%	29.10.2021	30.11.2021	3'000'000	0	3'000'000	0
0.29%	30.09.2021	30.11.2021	6'000'000	0	6'000'000	0
0.29%	30.09.2021	30.11.2021	7'500'000	0	7'500'000	0
0.29%	29.10.2021	30.11.2021	3'000'000	0	3'000'000	0
0.29%	30.11.2021	10.12.2021	6'000'000	0	6'000'000	0
0.29%	30.11.2021	10.12.2021	7'500'000	0	7'500'000	0
0.29%	30.11.2021	10.12.2021	1'210'000	0	1'210'000	0
0.20%	30.09.2021	10.12.2021	10'296'000	0	10'296'000	0
0.20%	30.09.2021	10.12.2021	40'000'000	0	40'000'000	0
0.20%	30.09.2021	10.12.2021	40'671'000	0	40'671'000	0
0.20%	30.11.2021	10.12.2021	3'000'000	0	3'000'000	0
0.20%	10.12.2021	31.03.2022	0	51'171'200	-	51'171'200
0.20%	10.12.2021	31.03.2022	0	17'000'000	-	17'000'000
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	4'167'000	0	-	4'167'000
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	2'224'000	0	-	2'224'000
1.85% ¹	01.07.2016	30.05.2022	12'780'000	0	60'000	12'720'000
1.55% ¹	01.01.2019	06.06.2022	5'800'000	0	-	5'800'000
0.56%²			289'648'000	68'171'200	264'737'000	93'082'200
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	1'097'000	0	-	1'097'000
1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'719'000	0	-	1'719'000
1.10% ¹	01.01.2019	31.03.2026	700'000	0	-	700'000
1.63%²			3'516'000	0	0	3'516'000
0.60%²			293'164'000	68'171'200	264'737'000	96'598'200

1 Reprise de dette / Kreditübernahme

2 Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

ANGABEN ZU DEN EF- FEKTIVEN ENTSCHÄDI- GUNGEN

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20%	0.80%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	1.50%
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%	2.33%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.57%
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)	0.05%	0.05%
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 cédulas hypothécaires non gagées (par cédula) 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.

N/A

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

N/A

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 la 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. Au cas par 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 Valuer's 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.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.93% à 4.39%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.59%.

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 ail-

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 Valuer's 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 ökonometrische 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.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.93% und 4.39%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.59%.

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

leurs, 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'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.31% à 4.42%.

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

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren 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

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.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.25% à 3.25%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.25%.

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

Les nouvelles mesures prises par les autorités dans le cadre de la pandémie de COVID-19 sont allées dans le sens d'un assouplissement. Les espoirs augmentent en 2022 de voir une sortie de crise. Nous donnons ci-après un bref aperçu de la situation pour Dominicé Swiss Property Fund.

Point de situation au 31 décembre 2021

Dominicé Swiss Property Fund se concentre essentiellement sur des propriétés résidentielles défensives et s'est donc montré peu sensible aux restrictions sanitaires.

Du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021, aucune mesure n'a entraîné de fermeture. Pendant la période sous revue, aucune autre demande de réduction ou de report de loyer ne nous est parvenue. Le fonds a vu les créances ouvertes au 30 juin 2021, en cours de régulations, se réduire de 12% pour s'établir à environ CHF 340'000.- au 31 décembre 2021.

Pour l'exercice 2021/2022, le gestionnaire suit avec attention l'évolution de l'impact de cette pandémie mais ne s'attend à aucune influence négative sur le revenu net distribuable.

Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilien-spezifischen Risikozuschlägen.

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, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.25% und 3.25%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.25%.

Auswertung der potenziellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Gesundheitskrise

Die neuen Massnahmen, die die Behörden im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergriffen haben, gingen in Richtung einer Lockerung. Die Hoffnungen steigen, dass 2022 ein Ausweg aus der Krise gefunden werden kann. Im Folgenden geben wir einen kurzen Überblick über die Situation für den Dominicé Swiss Property Fund.

Ausgangslage am 31. Dezember 2021

Der Dominicé Swiss Property Fund konzentriert sich hauptsächlich auf defensive Wohnimmobilien und zeigte sich daher wenig anfällig auf die Einschränkungen aufgrund der Gesundheitskrise.

Vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2021 gab es keine Massnahmen, die zu einem weiteren Lockdown führten. Während des Berichtszeitraums gingen keine weiteren Anträge auf Mietminderung oder -stundung ein. Der Fonds verzeichnete per 31.12.2021 einen Rückgang der offenen Forderungen von rund 12% verglichen mit dem Stand per 30. Juni 2021. Diese Betragen nun CHF 340'000.-.

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 verfolgt der Vermögensverwalter aufmerksam, wie sich die Auswirkungen dieser Pandemie entwickeln, erwartet jedoch keinen negativen Einfluss auf den ausschüttungsfähigen Nettoertrag.

Disclaimer COVID-19

La pandémie du COVID-19 peut avoir 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.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

En janvier et février 2022, le fonds Dominicé a acquis 5 nouveaux immeubles en Suisse Romande pour un volume d'acquisition de CHF 36.3 millions. Il s'agit d'immeubles à majorité résidentielles situés au cœur de Lausanne, Renens et Genève.

Les nouvelles acquisitions propriétés du fonds sont les suivantes :

- > Avenue de France 20 à Lausanne, avec une jouissance au 1^{er} février 2022, signé en date du 18 janvier 2022, pour un prix d'achat de CHF 3'850'000 ;
- > Rue de Lyon 65 bis à Genève, avec effet jouissance rétroactive au 1^{er} janvier 2022, signé en date du 26 janvier 2022, pour un prix d'achat de CHF 15'500'000 ;
- > Rue de l'Ale 4 à Lausanne, avec une jouissance au 1^{er} mars 2022, signé en date du 28 janvier 2022, pour un prix d'achat de CHF 3'800'000 ;
- > Rue de l'Ale 42 à Lausanne, avec une jouissance au 1^{er} mars 2022, signé en date du 28 janvier 2022, pour un prix d'achat de CHF 7'050'000 ;
- > Rue de de Verdeaux 10A à Renens, avec effet jouissance rétroactive au 1^{er} janvier 2022, signé en date du 11 février 2022, pour un prix d'achat de CHF 6'100'000.

Le fonds renforce ainsi son positionnement géographique autour de l'Arc Lémanique, en ligne avec la stratégie d'acquisition.

Disclaimer COVID-19

Die COVID-19-Pandemie kann erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft haben. In einigen Fällen sind auch Unternehmen betroffen, welche in Immobilien in Eigentum des Dominicé Swiss Property Fund eingemietet sind.

Es ist sehr schwierig die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft und die finanzielle Gesundheit der Unternehmen vorherzusagen.

Der Vermögensverwalter, Dominicé & Co – Asset Management, hat bereits "Stresstests" für seinen Investmentfonds durchgeführt, um insbesondere die Risiken in Bezug auf Liquiditätsengpässen, mögliche Insolvenzen und Neuvermietungen zu bewerten.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Im Januar und Februar 2022 erwarb der Fonds Dominicé Swiss Property Fund fünf neue Liegenschaften in der Westschweiz mit einem Akquisitionsvolumen von CHF 36.3 Millionen. Es handelt sich dabei um mehrheitlich Wohnimmobilien im Herzen von Lausanne, Renens und Genf.

Die neuen Akquisitionen, die neu in Besitz des Fonds gekommen sind, sind die folgenden:

- > Avenue de France 20 in Lausanne, mit Nutzniessung am 1. Februar 2022, unterzeichnet am 18. Januar 2022, für einen Kaufpreis von CHF 3'850'000 ;
- > Rue de Lyon 65bis in Genf, mit rückwirkender Nutzungsberechtigung zum 1. Januar 2022, unterzeichnet am 26. Januar 2022, für einen Kaufpreis von CHF 15'500'000 ;
- > Rue de l'Ale 4 in Lausanne, mit Nutzungsbechtigung ab dem 1. März 2022, unterzeichnet am 28. Januar 2022, für einen Kaufpreis von CHF 3'800'000 ;
- > Rue de l'Ale 42 in Lausanne, mit einer Nutzungsberechtigung am 1. März 2022, unterzeichnet am 28. Januar 2022, für einen Kaufpreis von CHF 7'050'000 ;
- > Rue de de Verdeaux 10A in Renens, mit rückwirkender Nutzungsberechtigung ab dem 1. Januar 2022, unterzeichnet am 11. Februar 2022, für einen Kaufpreis von CHF 6'100'000.

Der Fonds stärkt damit seine geografische Positionierung rund um die Genferseeregion, was im Einklang mit der Akquisitionsstrategie steht.



**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.