



RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITÉ
UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT

31.12.2023

Rue de la Borde 17, 17bis, 1018 Lausanne (VD)

SOMMAIRE

INDEX

4	PORTRAIT DU FONDS / PORTRAIT DES FONDS
5	GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE
6	RAPPORT DE GESTION / GESCHÄFTSBERICHT
32	CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN
34	COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG
35	COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG
36	INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIEN-INVENTAR
45	LISTE DES ACHATS ET DES VENTES / AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE
46	DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL
47	INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS / ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN
48	ANNEXE / ANHANG
52	DÉVELOPPEMENT DURABLE NON AUDITÉ / NACHHALTIGE ENTWICKLUNG NICHT AUDIDIERT

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 Solutions & Funds 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 Solutions & Funds 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**

Solutions & Funds 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 SA

Genève

Personnes responsables / **Verantwortliche Personen:**
Sönke THIEDEMANN
Yves CACHEMAILLE

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

Zürich

Personnes responsables / **Verantwortliche Personen:**
Raphaël BOURQUIN
Roxane MONTAGNER

Jones Lang LaSalle SA

Genève

Personnes responsables / **Verantwortliche Personen:**
Olivia SIGER
Daniel SCHNEIDER

Wüest Partner AG

Zürich et Genève

Personnes responsables / **Verantwortliche Personen:**
Vincent CLAPASSON
Julien TOBLER

Gérance des immeubles / **Immobilienverwaltung**

- > Bernard Nicod SA, Lausanne
- > Burriplus Immobilien-treuhand, Bern
- > de Rham SA, Lausanne

- > Fidimmobil SA, Neuchâtel
- > MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
- > Régie Duboux SA, Lausanne

Avenue de Béthusy 30, 1005 Lausanne (VD)



RAPPORT DE GESTION GESCHÄFTSBERICHT

Au 31.12.2023

Zum 31.12.2023

REVUE DES MARCHÉS

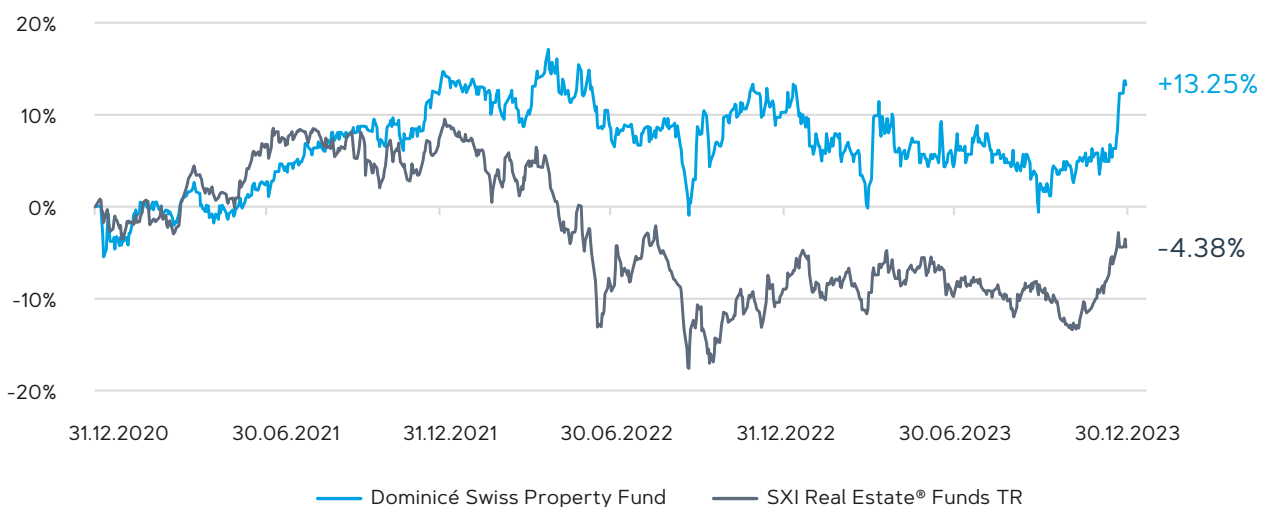
Au cours du deuxième semestre, la BNS s'est démarquée de la banque centrale européenne et de la réserve fédérale en ne procédant à aucune hausse de ses taux directeurs. Cette divergence a été permise par l'appréciation continue du franc suisse contre les grandes devises et par le recul marqué de l'inflation par rapport à l'année 2022. Les investisseurs immobiliers ont été fortement rassurés par ce changement de cap. Peu à peu, l'ensemble de la branche a perçu que la vague d'inflation et de hausse de taux d'intérêt qui a marqué les derniers trimestres touchait à sa fin. Même si le marché des immeubles de rendement reste prudent, celui des parts de fonds de placement est reparti fortement à la hausse à partir de novembre 2023. Les marchés immobiliers continuent à être chers en comparaison historique, cette situation devrait perdurer en raison de la surabondance de l'épargne en Suisse et dans le monde.

Dans ce contexte, le fonds Dominicé Swiss Property Fund a enregistré une progression positive sur douze mois, avec une performance totale en hausse de +2.7%. Cependant, cette augmentation est légèrement inférieure à celle du marché qui s'est élevée à +5.0%. Si nous examinons la performance sur une période de trois ans, le Dominicé Swiss Property Fund se distingue avec une surperformance de plus de +13.2%, le plaçant ainsi en tête des fonds immobiliers cotés à l'indice SXI Real Estate® Funds Broad TR (-4.4%). *

MARKTRÜCKBLICK

Während des zweiten Halbjahres hat sich die Schweizerische Nationalbank (SNB) von der Europäischen Zentralbank und der Federal Reserve abgehoben, indem sie keine Zinserhöhungen vorgenommen hat. Diese Divergenz wurde durch die kontinuierliche Aufwertung des Schweizer Franken gegenüber den Hauptwährungen und den deutlichen Rückgang der Inflation im Vergleich zum Jahr 2022 ermöglicht. Immobilieninvestoren wurden durch diese Kursänderung stark beruhigt. Allmählich wurde der gesamte Sektor gewahrt, dass die Inflationswelle und die Zinserhöhungen der letzten Quartale ihrem Ende zugehen. Obwohl der Markt für Renditeimmobilien vorsichtig bleibt, hat der Markt für Anteile von Investmentfonds ab November 2023 einen kräftigen Aufschwung verzeichnet. Die Immobilienmärkte bleiben historisch betrachtet teuer, und diese Situation dürfte aufgrund des Überflusses an Ersparnissen in der Schweiz und weltweit weiterhin bestehen.

In diesem Zusammenhang verzeichnete der Dominicé Swiss Property Fund in den letzten zwölf Monaten einen positiven Anstieg, mit einer Gesamtpformance von +2.7%. Allerdings ist dieser Fortschritt leicht unter dem Marktdurchschnitt von +5.0%. Bei einer Betrachtung der Leistung über einen Zeitraum von drei Jahren zeichnet sich der Dominicé Swiss Property Fund mit einer Überrendite von über +13.2% aus, was ihn zum führenden Immobilienfonds im Index SXI Real Estate® Funds Broad TR (-4.4%) macht. *



* Source : Swiss Finance & Property AG

* Quelle: Swiss Finance & Property AG





PHARMACIE DE

MONTOLIVET

PHARMACIE

RUE DE LA VALLÉE

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Notre politique d'investissement immobilier dans le secteur résidentiel suisse romand repose sur plusieurs critères clés. Tout d'abord, nous privilégions l'acquisition de biens immobiliers situés dans des zones offrant une accessibilité aisée aux commodités locales, aux transports en commun et aux infrastructures essentielles, tout en restant fidèle à des critères d'investissement responsables.

Nous concentrons nos efforts sur les zones urbaines dynamiques, où la demande résidentielle est soutenue par des indicateurs économiques positifs à l'échelle macro et micro. Une analyse approfondie des tendances du marché immobilier local, des taux de croissance économique et de la stabilité financière de la région accompagne chacune de nos décisions d'investissement.

Enfin, notre politique vise à construire un portefeuille immobilier équilibré, diversifié et capable de générer des rendements à long terme. Une sélection rigoureuse des actifs immobiliers, basée sur une évaluation approfondie des risques et des opportunités, contribue à assurer la stabilité et la croissance de notre fonds immobilier résidentiel en Suisse romande.

ANLAGEPOLITIK

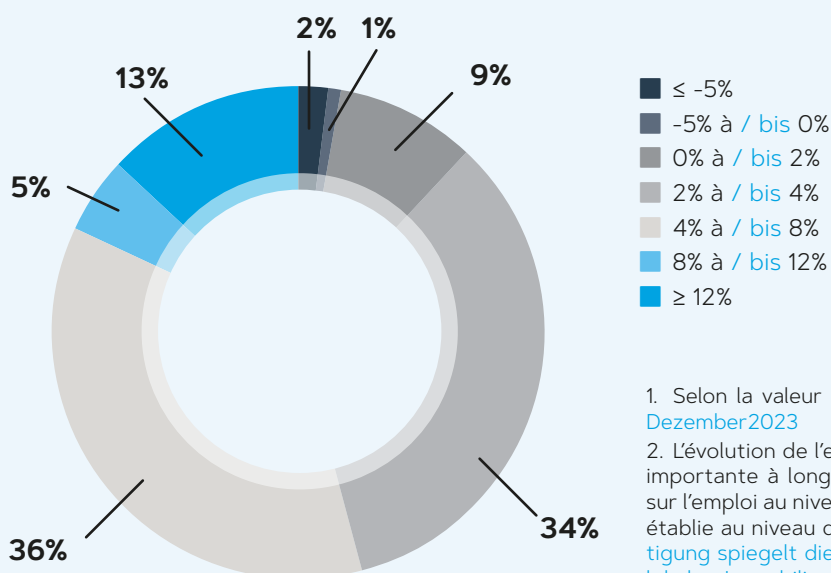
Unsere Anlagepolitik im Immobiliensektor im Westschweizer Wohngebiet basiert auf mehreren Schlüsselkriterien. Zuerst legen wir Wert auf den Erwerb von Immobilien in Gebieten mit leichtem Zugang zu lokalen Annehmlichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und wesentlicher Infrastruktur, unter Berücksichtigung verantwortungsbewusster Anlagekriterien.

Wir konzentrieren unsere Bemühungen auf dynamische städtische Gebiete, in denen die Wohnnachfrage durch positive wirtschaftliche Indikatoren auf Makro- und Mikroebene unterstützt wird. Eine eingehende Analyse der Trends im lokalen Immobilienmarkt, der wirtschaftlichen Wachstumsraten und der finanziellen Stabilität der Region begleitet jede unserer Anlageentscheidungen.

Schließlich zielt unsere Politik darauf ab, ein ausgeglichenes, vielfältiges und langfristig renditeträchtiges Immobilienportfolio aufzubauen. Eine sorgfältige Auswahl der Immobilienwerte, basierend auf einer gründlichen Bewertung von Risiken und Chancen, trägt zur Stabilität und dem Wachstum unseres Wohnimmobilienfonds in der Westschweiz bei.

PORTEFEUILLE EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION SUR 5 ANS ^{1 & 2}

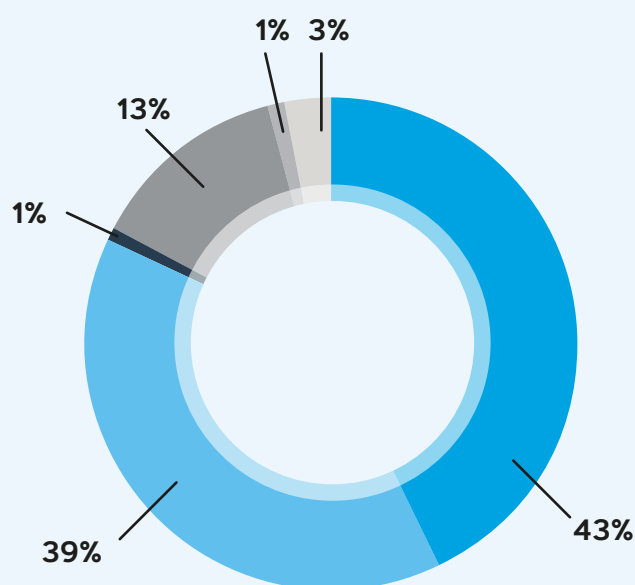
PORTFOLIO IN ABHÄNGIGKEIT VON DER ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN DER ANSÄSSIGEN GEMEINDE ÜBER 5 JAHRE ^{1&2}



1. Selon la valeur vénale au 31 décembre 2023 / Nach Marktwert am 31. Dezember 2023

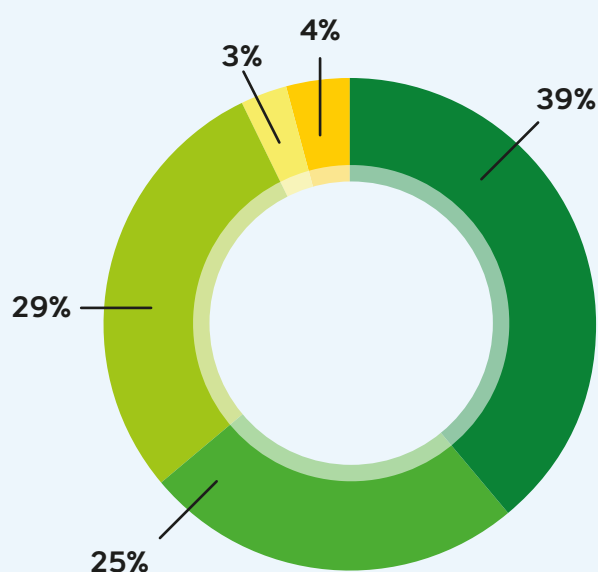
2. L'évolution de l'emploi local reflète l'activité économique, qui peut être importante à long terme pour le marché immobilier local. Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'OFS. Le lien a été établi au niveau de la propriété. / Die Entwicklung der lokalen Beschäftigung spiegelt die wirtschaftliche Aktivität wider, die langfristig für den lokalen Immobilienmarkt bedeutend sein kann. Die Daten zur Beschäftigung auf Gemeindeebene stammen vom Bundesamt für Statistik (BFS). Die Verbindung wurde auf der Ebene des Eigentums hergestellt.

RÉPARTITION PAR CARACTÈRE URBAIN DE LA COMMUNE ^{1 & 2} VERTEILUNG NACH STÄDTISCHEM CHARAKTER DER GEMEINDE^{1&2}



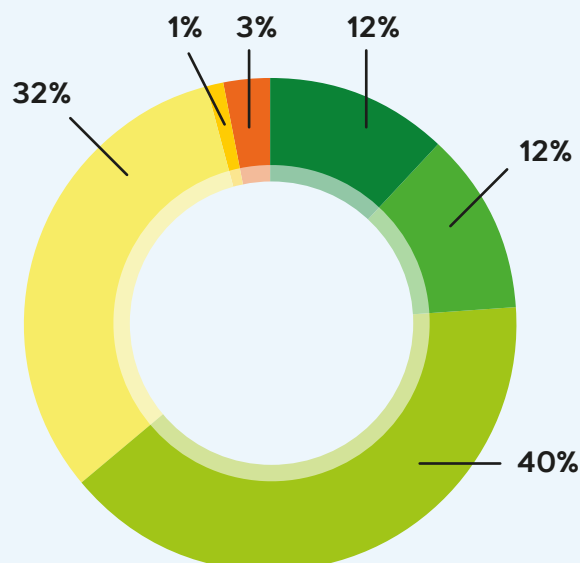
- Commune-centre d'agglomération (ville-centre) / Agglomerationskerngemeinde (Kernstadt)
- Commune-centre d'agglomération (centre principal) / Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)
- Commune-centre d'agglomération (centre secondaire) / Agglomerationskerngemeinde (Nebenkern)
- Commune de la couronne d'agglomération / Agglomerationsgürtelgemeinde
- Commune multi-orientée / Kerngemeinde ausserhalb Agglomerationen
- Commune rurale sans caractère urbain / Ländliche Gemeinde ohne städtischen Charakter

RATING MACRO W&P ^{1 & 3}



- Excellent / Ausgezeichnet
- Bon à très bon / Gut bis sehr gut
- Supérieur à la moyenne à bon / Überdurchschnittlich bis gut
- Moyen à supérieur à la moyenne / Mittel bis überdurchschnittlich
- Inférieur à la moyenne à moyen / Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich
- Standard / Standard

RATING MICRO W&P ^{1 & 3}



- Très bon à excellent / Sehr gut bis ausgezeichnet
- Bon à très bon / Gut bis sehr gut
- Légèrement au-dessus de la moyenne à bon / Leicht überdurchschnittlich bis gut
- Moyen à légèrement au-dessus de la moyenne / Mittel bis leicht überdurchschnittlich
- Légèrement au-dessous de la moyenne à moyen / Mittel bis leicht unterdurchschnittlich
- Modeste à légèrement au-dessous de la moyenne / Bescheiden bis leicht unterdurchschnittlich

1. Selon la valeur vénale au 31 décembre 2023 / Nach Marktwert am 31. Dezember 2023

2. La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS
Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS

3. Source : Wüest Partner / Quelle: Wüest Partner

Cette stratégie d'investissement est parfaitement illustrée par la composition de notre portefeuille immobilier, axé sur les centres urbains.

Notre objectif premier est de créer de la valeur pour nos investisseurs en générant des rendements positifs en francs suisses tout en minimisant les risques.

En décembre 2023, nous avons finalisé l'acquisition d'un bien immobilier exceptionnel situé à l'Avenue de Montchoisi 26-28 à Lausanne pour un montant de CHF 10.35 millions. Cet investissement comprend 18 appartements, 4 espaces commerciaux au rez-de-chaussée et offre un rendement brut de 4.20% sur le prix d'acquisition. L'état locatif annuel s'élève à CHF 435'109.- (garanti par le vendeur jusqu'au 1er juillet 2026) et la réserve locative à 28%. Cette dernière sera réalisée au fil des rénovations qui seront effectuées lors des futures rotations de locataires.

Avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne

Stratégiquement positionné au cœur de Lausanne, l'immeuble bénéficie d'un potentiel de densification immédiat. La création de nouveaux logements est rendue possible en attique grâce à une surélévation qui sera mis à l'enquête d'ici juin 2024. Il est idéalement desservi par un arrêt de bus situé à côté de son entrée et la gare de Lausanne se trouve à seulement 5 minutes à pieds.

Cette nouvelle acquisition renforce la stratégie d'investissement du fonds, qui se focalise sur les biens résidentiels locatifs romands situés dans les centres urbains.

Cette Anlagestrategie wird durch die Zusammensetzung unseres Immobilienportfolios, das auf städtische Zentren ausgerichtet ist, perfekt veranschaulicht.

Unser Hauptziel ist es, Wert für unsere Investoren zu schaffen, indem wir positive Renditen in Schweizer Franken generieren und gleichzeitig Risiken minimieren.

Im Dezember 2023 haben wir die Akquisition eines herausragenden Immobilienobjekts in der Avenue de Montchoisi 26-28 in Lausanne abgeschlossen, zum Preis von CHF 10.35 Millionen. Diese Investition umfasst 18 Wohnungen, 4 Gewerbeflächen im Erdgeschoss und bietet eine Bruttorendite von 4.20% auf den Kaufpreis. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf CHF 435'109.- (vom Verkäufer bis zum 1. Juli 2026 garantiert), und die Leerstandsreserve beträgt 28%. Diese wird im Zuge von Renovierungen, die bei zukünftigen Mieterwechseln durchgeführt werden, schrittweise aufgebaut.

Avenue de Montchoisi 26, 28 in Lausanne

Strategisch günstig im Herzen von Lausanne positioniert, verfügt das Gebäude über sofortiges Potenzial für Verdichtung. Die Schaffung neuer Wohnungen im Dachgeschoss wird durch einen geplanten Aufbau ermöglicht, der bis Juni 2024 einer Untersuchung unterzogen wird. Das Gebäude ist ideal gelegen, mit einer Bushaltestelle direkt neben dem Eingang und dem Bahnhof Lausanne nur 5 Gehminuten entfernt.

Diese neue Akquisition stärkt die Anlagestrategie des Fonds, die sich auf Wohnimmobilien in der Westschweiz in städtischen Zentren konzentriert.

Avenue de Montchoisi 26, 28, Lausanne (VD)



ANALYSE DE LA PERFORMANCE

Le fonds de placement a clos l'exercice semestriel au 31 décembre 2023 avec une fortune totale de CHF 551 millions, enregistrant une progression de +6.05% par rapport à l'année précédente. Cette hausse découle principalement de l'achat de deux immeubles d'habitation pour respectivement CHF 17.17 millions (Avenue de Nestlé 45, 47, 49 à Vevey) et CHF 10.35 millions (Avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne) et des investissements effectués en lien avec le projet de démolition/reconstruction rue de la Borde 17, 17b à Lausanne pour CHF 4.63 millions. En ce qui concerne la valorisation des immeubles, elle est demeurée stable, enregistrant une augmentation de 0.86% par rapport à la clôture au 30 juin 2023.

Le taux d'endettement du fonds est en augmentation pour se situer à 31.52% au 31 décembre 2023 comparé à 28.70% à la dernière clôture annuelle du fonds au 30 juin 2023. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation de la dette à court terme faisant suite à l'acquisition de l'immeuble sis avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne (VD).

La valeur nette d'inventaire par part atteint CHF 121.99 à la clôture semestrielle au 31 décembre 2023 comparé à CHF 123.45 à la clôture annuelle du fonds au 30 juin 2023. Le rendement de placement s'élève quant à lui à 1.36% sur les 6 premiers mois de l'exercice 2023-2024, expliqué par la diminution du taux d'actualisation moyen pondéré à 3.36%, par rapport à 3.40% il y a 6 mois, ainsi que par l'acquisition immobilière et les investissements visant à valoriser le patrimoine immobilier.

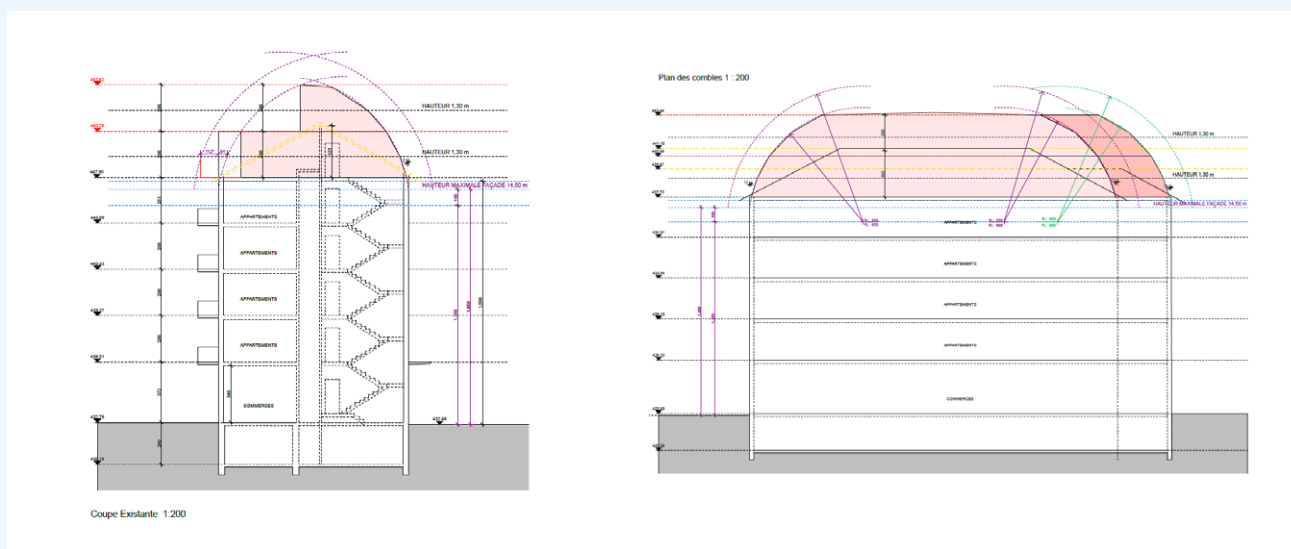
PERFORMANCE-ANALYSE

Der Investmentfonds schloss das Halbjahresgeschäft am 31. Dezember 2023 mit einem Gesamtvermögen von CHF 551 Millionen ab, was einem Anstieg von +6.05% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Erwerb von zwei Wohngebäuden im Wert von jeweils CHF 17.17 Millionen (Avenue de Nestlé 45, 47, 49 in Vevey) und CHF 10.35 Millionen (Avenue de Montchoisi 26, 28 in Lausanne) sowie aus Investitionen im Zusammenhang mit dem Abriss-/Neubauprojekt Rue de la Borde 17, 17b in Lausanne für CHF 4.63 Millionen. In Bezug auf die Bewertung der Immobilien blieb sie stabil und verzeichnete eine Erhöhung um 0.86% gegenüber dem Abschluss am 30. Juni 2023.

Die Verschuldungsquote des Fonds stieg auf 31.52% zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zu 28.70% beim letzten jährlichen Abschluss des Fonds am 30. Juni 2023. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Zunahme der kurzfristigen Schulden im Zusammenhang mit dem Erwerb des Gebäudes an der Avenue de Montchoisi 26, 28 in Lausanne (VD) zurückzuführen.

Der Nettoinventarwert pro Anteil erreichte CHF 121.99 zum Halbjahresabschluss am 31. Dezember 2023, verglichen mit CHF 123.45 beim jährlichen Abschluss des Fonds am 30. Juni 2023. Die Rendite der Anlage beträgt 1.36% in den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres 2023-2024, erklärt durch die Abnahme des gewichteten durchschnittlichen Diskontierungssatzes auf 3.36%, verglichen mit 3.40% vor 6 Monaten, sowie durch den Immobilienerwerb und die Investitionen zur Wertsteigerung des Immobilienvermögens.

Projet / Projekt – Avenue de Montchoisi 26, 28, Lausanne (VD)



Le Fonds Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) affiche un résultat net pour la période sous revue de CHF 4.81 millions (soit CHF 1.60 par part), enregistrant une hausse de 3.44% par rapport aux CHF 4.65 budgétés pour l'exercice 2023-2024 sur une période de 6 mois. Ce résultat semestriel solide laisse prévoir une hausse du dividende distribuable en juin prochain.

La solidité du résultat est due notamment à la baisse continue du taux de vacant dans le fonds qui se situe à 1.63% en décembre 2023 en excluant les objets non-loués pour cause de travaux.

Les revenus locatifs ont connu une hausse de 4.47 % grâce à la réduction notable des logements vacants suite au renforcement du suivi commercial dans la recherche active de nouveaux locataires et grâce aux revenus supplémentaires enregistrés lors des rénovations complètes d'appartements ainsi qu'à la nouvelle acquisition.

La stratégie d'investissement axée sur les biens existants a abouti à la réalisation de 14 rénovations complètes d'appartements au cours de l'exercice sous revue, auxquelles se sont ajoutées 5 rénovations partielles. Ces actions ont permis au fonds de générer une augmentation annuelle des revenus locatifs de plus de CHF 86'340.-, représentant ainsi un retour sur investissement (ROI) de plus 10 %.

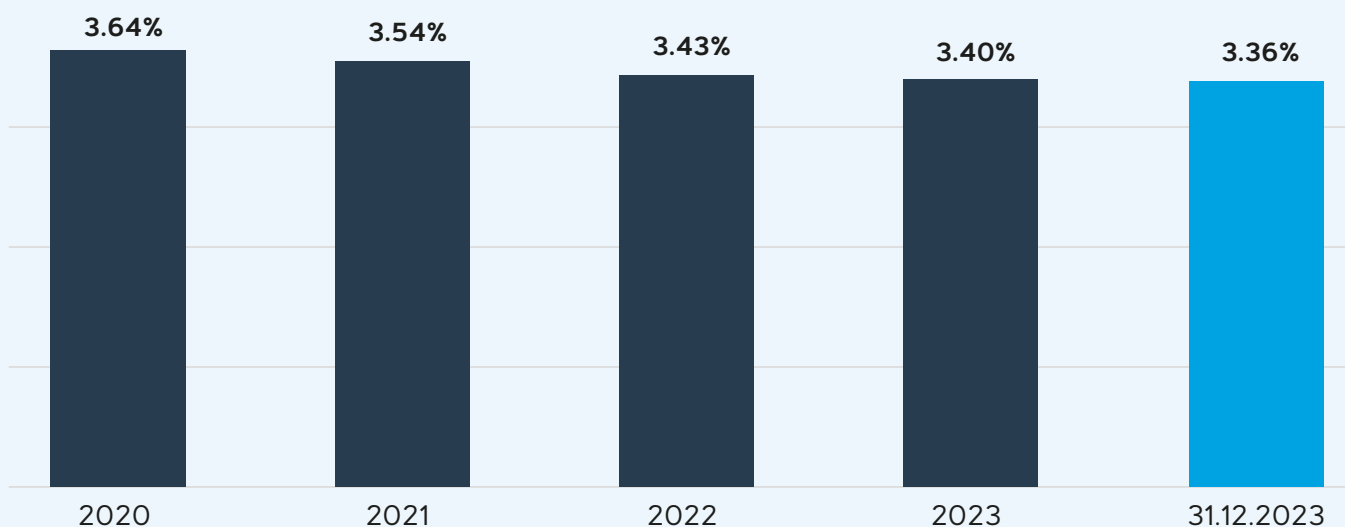
Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) verzeichnet ein Nettoergebnis von CHF 4.81 Millionen für den überprüften Zeitraum (entsprechend CHF 1.60 pro Anteil), was einem Anstieg von 3.44% gegenüber den budgetierten CHF 4.65 für das Geschäftsjahr 2023-2024 über einen Zeitraum von 6 Monaten entspricht. Dieses solide Halbjahresergebnis lässt eine Erhöhung der ausschüttbaren Dividende im nächsten Juni erwarten.

Die Robustheit des Ergebnisses ist insbesondere auf den kontinuierlichen Rückgang der Leerstandsquote im Fonds zurückzuführen, die im Dezember 2023 bei 1.63% liegt, wenn Objekte ohne Mieter aufgrund von Renovierungsarbeiten ausgeschlossen werden.

Die Gesamtmietenertrag stiegen um 4.47%, was auf die deutliche Reduzierung der Leerstände durch eine verstärkte Betreuung im aktiven Mietersuchprozess sowie zusätzliche Einnahmen durch umfassende Apartmenrenovierungen und den Erwerb neuer Objekte zurückzuführen ist.

Die auf bestehende Immobilien ausgerichtete Investitionsstrategie führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu 14 vollständigen Apartmenrenovierungen, ergänzt durch 5 teilweise Renovierungen. Diese Maßnahmen ermöglichten dem Fonds, die jährlichen Mieteinnahmen um mehr als CHF 86'340.- zu steigern, was einer Rendite von über 10% entspricht.

TAUX D'ACTUALISATION MOYEN PONDÉRÉ DURCHSCHNITTliche DISKONTSATZ



Le total des charges a enregistré une hausse de 16.71% sur la période, principalement en raison de l'augmentation des coûts liés à la dette hypothécaire. Cependant, au cours de l'exercice, notre gestion rigoureuse des dépenses liées aux immeubles a permis de réduire ces postes d'environ CHF 0.39 millions, compensant ainsi en partie les frais résultant de l'augmentation des taux des emprunts hypothécaires.

Au 31 décembre 2023, le taux de perte sur loyer s'établit à 1.97% de l'état locatif total, y compris les pertes de loyers, par rapport à un niveau de 2.40% lors de la dernière clôture annuelle au 30 juin 2023. Cette réduction du taux s'explique par la qualité des immeubles dans notre portefeuille, leurs emplacements stratégiques ainsi que grâce à la hausse des loyers répercutée aux locataires lors de la remontée du taux hypothécaire de référence à 1.75% en décembre 2023.

Sur le plan boursier, le fonds a dégagé une performance de 8.05% sur six mois en tenant compte du versement d'un coupon de CHF 3.10 en octobre 2023 ce qui est sensiblement mieux que 5.45% enregistrée par l'indice SWIIT sur la même période. Ce résultat reflète la solidité du portefeuille situé essentiellement dans l'arc lémanique et constitué principalement de biens résidentiels.

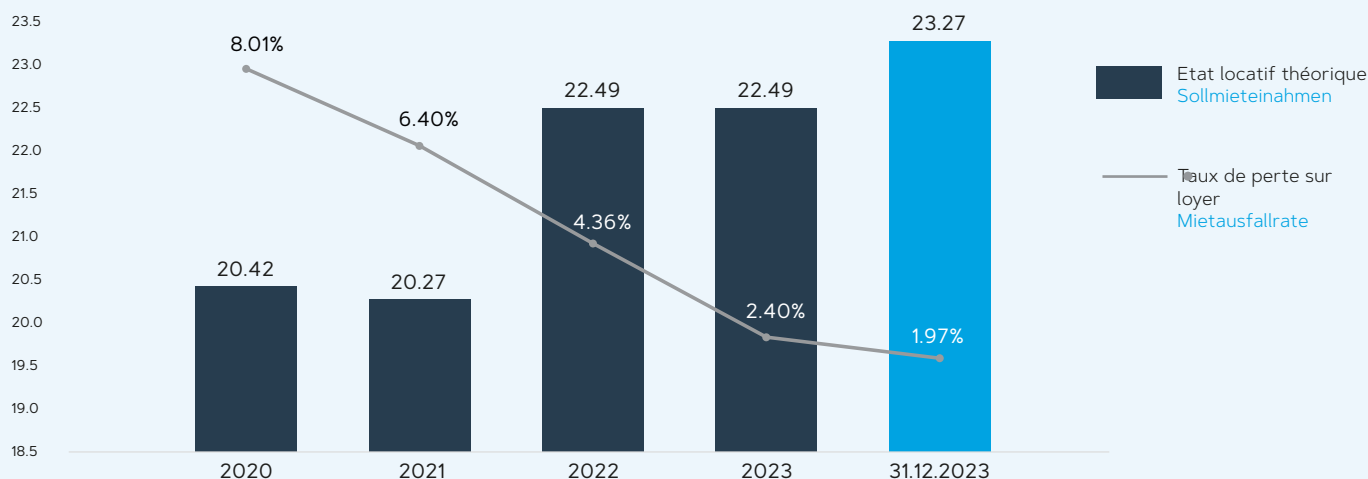
Die Gesamtkosten stiegen in dem betrachteten Zeitraum um 16.71%, hauptsächlich aufgrund der gestiegenen Kosten im Zusammenhang mit der Hypothekarschuld. Während des Geschäftsjahres konnte jedoch durch unser konsequentes Ausgabenmanagement im Immobilienbereich eine Reduzierung dieser Kosten um etwa CHF 0.39 Millionen erreicht werden, was die durch die Erhöhung der Hypothekarzinsen entstandenen Ausgaben teilweise ausglich.

Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Leerstandsquote 1.97% des Gesamtmietetrags, einschließlich Mietverlusten, im Vergleich zu 2.40% beim letzten jährlichen Abschluss am 30. Juni 2023. Diese Reduzierung erklärt sich durch die Qualität der Gebäude in unserem Portfolio, ihre strategischen Standorte sowie durch die Erhöhung der Mieten, die den Mietern bei der Erhöhung des Referenzzinssatzes im Dezember 2023 auf 1.75% weitergegeben wurde.

An der Börse erzielte der Fonds in den letzten sechs Monaten eine Rendite von 8.05%, unter Berücksichtigung der Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.10 im Oktober 2023. Dies ist deutlich besser als die 5.45%, die vom SWIIT-Index im gleichen Zeitraum verzeichnet wurden. Dieses Ergebnis spiegelt die Stärke des Portfolios wider, das hauptsächlich im Genferseegebiet liegt und hauptsächlich aus Wohnimmobilien besteht.

TAUX DE PERTES SUR LOYER MIETAUSFALLRATE

Million / Millionen CHF



Avantages fiscaux du fonds

Le fonds Dominicé Swiss Property Fund adopte une approche fiscale avantageuse en détenant directement ses immeubles en propriété foncière. Cette stratégie se traduit par d'importants avantages fiscaux car les revenus et la valeur nette liés aux immeubles sont soumis à l'imposition au niveau du fonds lui-même. De ce fait, le fonds bénéficie généralement d'un taux d'imposition plus favorables que ceux applicables aux contribuables ordinaires.

Il est essentiel de noter que les porteurs de parts résidant en Suisse ne sont pas tenus de payer des impôts sur les dividendes ni de subir un prélèvement anticipé, puisque l'intégralité de la charge fiscale est supportée par le fonds. En d'autres termes, les dividendes versés aux porteurs de parts ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Seuls les revenus issus de placements mobiliers et la part mobilière de la fortune du fonds sont imposés chez les porteurs de parts.

Au niveau de la fortune, la valeur fiscale prise en compte s'élève à CHF 0.01 par part au 31 décembre 2023, contre CHF 0.05 au 31 décembre 2022, alors que la valeur boursière s'élève, elle, à CHF 122.50 par part à la même date, contre CHF 122.60 au 31 décembre 2022.

Investir dans le fonds Dominicé Swiss Property Fund présente ainsi de nombreux avantages pour les porteurs de parts. Ces avantages comprennent une diversification géographique significative au cœur des centres urbains de Suisse romande, une gestion minutieuse, responsable et proactive d'un portefeuille immobilier essentiellement résidentiel, une protection contre la hausse des taux d'intérêt, une liquidité puisque les parts sont disponibles sur le marché boursier suisse (SIX Swiss Exchange à Zurich) et enfin une optimisation fiscale.

Steuerliche Vorteile des Fonds

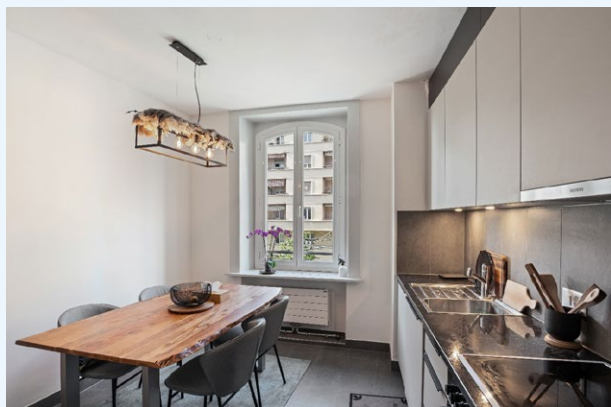
Der Dominicé Swiss Property Fund verfolgt einen steuerlich vorteilhaften Ansatz, indem er seine Immobilien direkt im Grundbesitz hält. Diese Strategie führt zu erheblichen steuerlichen Vorteilen, da die Einkommen und der Nettovermögenswert, die mit den Immobilien verbunden sind, auf Fondsebene besteuert werden. Daher profitiert der Fonds in der Regel von günstigeren Steuersätzen als sie für normale Steuerzahler gelten.

Es ist wichtig zu beachten, dass Anteilsinhaber, die in der Schweiz ansässig sind, keine Steuern auf Dividenden zahlen müssen und auch keine Quellensteuer abgezogen wird, da die gesamte Steuerlast vom Fonds getragen wird. Mit anderen Worten, die an die Anteilsinhaber ausgezahlten Dividenden unterliegen keiner vorzeitigen Besteuerung. Nur Einkommen aus mobilen Vermögenswerten und der mobile Anteil am Vermögen des Fonds unterliegen der Besteuerung bei den Anteilsinhabern.

In Bezug auf das Vermögen beträgt der steuerlich berücksichtigte Wert CHF 0.01 pro Anteil am 31. Dezember 2023, im Vergleich zu CHF 0.05 am 31. Dezember 2022, während der Börsenwert zu diesem Zeitpunkt CHF 122.50 pro Anteil beträgt, gegenüber CHF 122.60 am 31. Dezember 2022.

Die Investition in den Dominicé Swiss Property Fund bietet daher viele Vorteile für die Anteilsinhaber. Diese Vorteile umfassen eine signifikante geografische Diversifikation im Herzen der städtischen Zentren der Westschweiz, ein sorgfältiges, verantwortungsbewusstes und proaktives Management eines überwiegend Wohnimmobilien-Portfolios, Schutz vor steigenden Zinssätzen, Liquidität, da die Anteile an der Schweizer Börse gehandelt werden (SIX Swiss Exchange in Zürich), sowie eine steuerliche Optimierung.

Avenue de Béthusy 30, 1005 Lausanne (VD)



PERSPECTIVE ET STRATÉGIE

Maximiser la création de valeur grâce à notre équipe de gestion

La principale mission de l'équipe de gestion consiste à identifier et à exploiter de manière exhaustive les opportunités de création de valeur au sein du portefeuille immobilier du fonds.

Au bénéfice d'une solide expertise et d'une expérience éprouvée, notre équipe de gestion est parfaitement habilitée à concrétiser les projets identifiés, lesquels engendreront ultérieurement des revenus locatifs supplémentaires.

Par ailleurs, les projets de création de valeur peuvent également servir de levier pour financer des travaux de rénovation des propriétés du parc immobilier, contribuant ainsi à maintenir leur valeur intrinsèque et leur attrait. C'est dans cette optique de pérennité que l'équipe de gestion s'efforce de maximiser la valeur des actifs immobiliers du fonds, en identifiant et en exploitant l'ensemble des opportunités de création de valeur tout en tenant compte de principes de durabilité et d'amélioration continue des actifs de son portefeuille.

Projets en cours de développements et constructions

Grâce à une gestion proactive du parc immobilier, plusieurs projets de densification ont été identifiés. Les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations de construire sont déjà en cours pour un certain nombre de projets, tandis que d'autres sont programmés pour les années 2024 et 2025. Ces initiatives englobent à la fois la création de nouvelles surfaces locatives et la rénovation de l'existant, contribuant ainsi à améliorer la qualité des biens et à accroître leur attrait auprès des locataires.

La mise en œuvre de ces travaux devrait engendrer une diminution des charges d'exploitation de l'immeuble et réduire le taux de vacances. Grâce à la méthode Fracheboud, une partie des coûts de construction pourra être répercutée sur les loyers.

Un suivi rigoureux de la rentabilité des projets est effectué tout au long de leur avancement, garantissant ainsi aux investisseurs des rendements positifs, conformément aux objectifs initialement fixés.

En résumé, ces projets de densification et de rénovation sont stratégiques pour le fonds, car ils contribuent à maximiser la valeur du portefeuille immobilier et à optimiser la performance financière globale du fonds.

AUSSICHTEN UND STRATEGIE

Die Wertschöpfung maximieren durch unser Managementteam

Die Hauptaufgabe des Managementteams besteht darin, umfassend nach Wertschöpfungsmöglichkeiten im Immobilienportfolio des Fonds zu suchen und diese zu nutzen.

Mit einer fundierten Expertise und bewährter Erfahrung ist unser Managementteam bestens qualifiziert, um identifizierte Projekte umzusetzen, die später zusätzliche Mieteinnahmen generieren werden.

Darüber hinaus können Wertschöpfungsprojekte auch als Hebel dienen, um Renovierungsarbeiten an den Immobilien des Portfolios zu finanzieren und somit deren intrinsischen Wert und Attraktivität zu erhalten. Im Sinne der Nachhaltigkeit strebt das Managementteam danach, den Wert der Immobilien im Fonds zu maximieren, indem es alle Wertschöpfungsmöglichkeiten identifiziert und nutzt und dabei Prinzipien der Nachhaltigkeit und kontinuierlichen Verbesserung der Vermögenswerte im Portfolio berücksichtigt.

Laufende Entwicklungs- und Bauvorhaben

Durch ein proaktives Management des Immobilienbestands wurden mehrere Verdichtungsprojekte identifiziert. Die erforderlichen Schritte zur Erlangung der Baugenehmigungen laufen bereits für einige Projekte, während andere für die Jahre 2024 und 2025 geplant sind. Diese Initiativen umfassen sowohl die Schaffung neuer Mietflächen als auch die Renovierung bestehender, um die Qualität der Objekte zu verbessern und ihre Attraktivität für Mieter zu steigern.

Die Umsetzung dieser Arbeiten soll zu einer Verringerung der Betriebskosten des Gebäudes und einer Reduzierung der Leerstandsquote führen. Durch die Fracheboud-Methode können einige der Baukosten auf die Mieten umgelegt werden.

Eine sorgfältige Überwachung der Rentabilität der Projekte wird während ihres Fortschritts durchgeführt, um den Investoren positive Renditen gemäß den ursprünglich festgelegten Zielen zu gewährleisten.

Zusammenfassend sind diese Verdichtungs- und Renovierungsprojekte für den Fonds strategisch wichtig, da sie dazu beitragen, den Wert des Immobilienportfolios zu maximieren und die Gesamtfinanzleistung des Fonds zu optimieren.

Voici un résumé des projets en cours et de leurs avancements :

Rue de la Borde 17, 17bis à Lausanne, VD

Le chantier de Borde 17, 17bis à Lausanne est actuellement en cours. Ce projet ambitieux de démolition/reconstruction conduira à la création d'un nouvel immeuble comprenant 29 appartements et deux commerces. En janvier 2024, le chantier a franchi une nouvelle étape en finalisant la construction des murs du rez-de-chaussée et le gros-œuvre. Cette étape correspond à la phase principale de construction de la structure de l'immeuble et sera terminée fin mai 2024.

Malgré des conditions météorologiques défavorables en fin d'année 2023, le projet avance conformément au calendrier prévu et les travaux se déroulent selon nos attentes. Une fois le gros-œuvre finalisé, les prochaines étapes telles que les installations techniques et les finitions intérieures pourront commencer, aboutissant à la finalisation et à la livraison de l'immeuble d'ici la fin de l'année 2024.

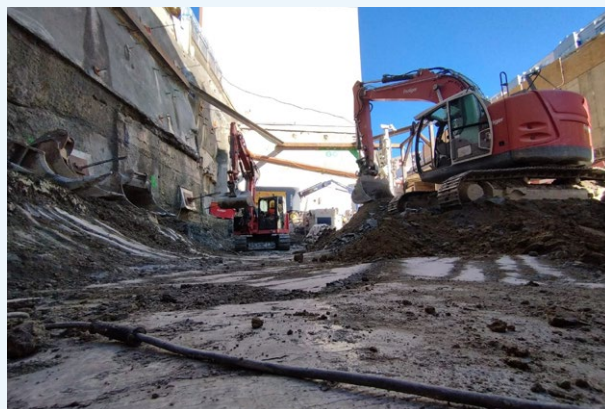
Hier eine Zusammenfassung der laufenden Projekte und ihrer Fortschritte :

Rue de la Borde 17, 17bis in Lausanne, VD

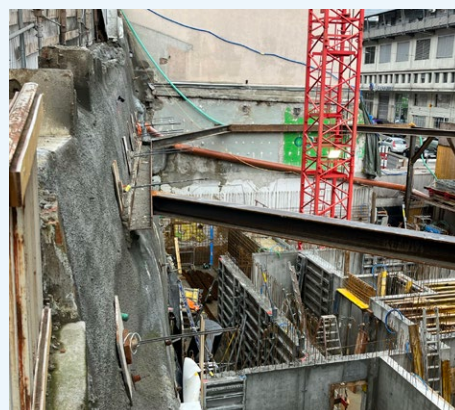
Die Baustelle in der Borde 17, 17b in Lausanne ist derzeit in vollem Gange. Dies ehrgeizige Abriss-/Neubau-projekt wird zur Errichtung eines neuen Gebäudes mit 29 Wohnungen und zwei Geschäften führen. Im Januar 2024 erreichte die Baustelle einen neuen Meilenstein, indem der Bau der Erdgeschosswände und des Rohbaus abgeschlossen wurde. Dieser Schritt entspricht der Hauptbauphase für die Struktur des Gebäudes und wird Ende Mai 2024 abgeschlossen sein.

Trotz widriger Wetterbedingungen Ende 2023 schreitet das Projekt gemäß dem geplanten Zeitplan voran, und die Arbeiten verlaufen wie erwartet. Nach Abschluss des Rohbaus können die nächsten Schritte wie technische Installationen und Innenausstattungen beginnen, was zur Fertigstellung und Lieferung des Gebäudes bis Ende 2024 führen wird.

Rue de la Borde 17, 17bis, Lausanne (VD)



Travaux en sous-œuvre et terrassement. Photos prises par Frutiger SA Vaud
Arbeiten im Untergeschoss und Erdbewegungen. Bilder aufgenommen von Frutiger SA Vaud.



Gros-œuvre / Rohbau

Grâce à nos efforts d'optimisation continus, il a été possible de créer 155 m² de surfaces locatives supplémentaires, offrant ainsi des logements de standing encore plus spacieux et attrayants. Le processus d'appel d'offres pour la commercialisation est actuellement en cours avec la sélection d'un courtier prévue au printemps 2024.

Le bâtiment, labellisé Minergie®, sera connecté au Chauffage à Distance des SIL, alimenté à hauteur de 58% d'énergie renouvelable, avec une perspective ambitieuse d'atteindre 95% d'ici 2030. La classe énergétique globale prévue pour le bâtiment sera de classe B, et les émissions directes de CO₂ seront réduites à zéro (facteur CECB), illustrant l'engagement du projet envers la réduction de l'empreinte carbone.

Ce projet, représentant un investissement global de CHF 8.2 millions, est estimé générer un revenu locatif brut de CHF 553'800.-.

Avenue des Bergières 59 à Lausanne, VD

Ce projet se distingue par son double objectif : une surélévation d'un étage avec terrasse et une rénovation complète de l'existant. Cette initiative vise à moderniser et revaloriser l'immeuble, offrant ainsi une rentabilité attrayante aux investisseurs. Le processus de demande de permis a débuté en juillet 2023, et les discussions avec les autorités sont actuellement en cours, en vue d'obtenir l'approbation d'ici l'été 2024. Le début des travaux est prévu pour septembre 2024.

Durch unsere fortlaufenden Optimierungsbemühungen konnten zusätzliche 155 m² Mietfläche geschaffen werden, was geräumigere und attraktivere Premiumwohnungen ermöglicht. Der Ausschreibungsprozess für die Vermarktung läuft derzeit, und die Auswahl eines Maklers ist für den Frühling 2024 geplant.

Das Gebäude, mit dem Minergie®-Label zertifiziert, wird an das Fernwärmenetz der SIL angeschlossen sein und zu 58% mit erneuerbarer Energie versorgt werden, mit dem ehrgeizigen Ziel, bis 2030 95% zu erreichen. Die geplante Gesamtenergieeffizienzklasse für das Gebäude wird Klasse B sein, und die direkten CO₂-Emissionen werden auf null reduziert (GE-AK-Faktor), was das Engagement des Projekts für die Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks verdeutlicht.

Dieses Projekt, das eine Gesamtinvestition von CHF 8.2 Millionen darstellt, soll eine Bruttomieteinnahme von CHF 553.800.- generieren.

Avenue des Bergières 59 in Lausanne, VD

Dieses Projekt zeichnet sich durch sein doppeltes Ziel aus: eine Aufstockung um ein Stockwerk mit Terrasse und eine umfassende Renovierung des Bestehenden. Diese Initiative zielt darauf ab, das Gebäude zu modernisieren und aufzuwerten, um den Investoren eine attraktive Rendite zu bieten. Der Genehmigungsprozess begann im Juli 2023, und derzeit laufen Gespräche mit den Behörden, um die Genehmigung bis Sommer 2024 zu erhalten. Der Baubeginn ist für September 2024 geplant.

Avenue des Bergières 59, Lausanne (VD)



Immeuble projeté (Photo de synthèse)
Geplantes Gebäude (Synthesebild)



Vue actuelle depuis la future terrasse de la surélévation
Aktuelle Aussicht von der zukünftigen Dachterrasse der Aufstockung.

La surélévation comprendra un appartement haut de gamme bénéficiant d'une vaste terrasse et offrant une vue panoramique sur le lac. La rénovation inclut l'isolation de l'immeuble, le remplacement des fenêtres, la conversion du système de chauffage à mazout en une pompe à chaleur air-eau, ainsi que la mise aux normes en matière de sécurité incendie, physique et sismique. Une fois achevé, l'immeuble obtiendra la certification Minergie® pour la partie existante et Minergie®-P pour la partie surélevée, garantissant ainsi des normes élevées en matière d'efficacité énergétique, améliorant la classe de G à B, et réduisant les émissions de CO₂ de 46 à 0 kg/m²/an (facteur CECB).

Sur le plan financier, le projet générera des revenus locatifs supplémentaires de 118'725 CHF, avec un retour total sur investissement de 4.33 %.

Ce projet bénéficiera tant aux locataires, en leur offrant un immeuble de qualité supérieure, qu'aux investisseurs répondant ainsi aux exigences environnementales et économiques attendues par les parties prenantes du fonds.

Rue du Simplon 33 à Vevey, VD

Les démarches visant à obtenir un permis de construire afin d'aménager les combles et de rénover notre immeuble situé au cœur de Vevey ont été finalisées en septembre 2023. La demande de permis est en cours de traitement auprès des autorités et les travaux devraient débiter cet été.

Die Aufstockung wird eine hochwertige Wohnung mit einer großzügigen Terrasse und Panoramablick auf den See umfassen. Die Renovierung umfasst die Isolierung des Gebäudes, den Austausch der Fenster, die Umstellung des Ölheizungssystems auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die Anpassung an die Anforderungen in Bezug auf Brandschutz, Gebäudesicherheit und Erdbebensicherheit. Nach Fertigstellung wird das Gebäude die Minergie®-Zertifizierung für den bestehenden Teil und Minergie®-P für den aufgestockten Teil erhalten, was hohe Standards in Bezug auf Energieeffizienz gewährleistet, die Energieeffizienzklasse von G auf B verbessert und die CO₂-Emissionen von 46 auf 0 kg/m²/Jahr reduziert (GEAK-Faktor).

Finanziell gesehen wird das Projekt zusätzliche Mieteinnahmen von 118'725 CHF generieren, bei einer Gesamtrendite von 4.33 %.

Dieses Projekt wird sowohl den Mietern zugutekommen, indem es ihnen ein hochwertiges Gebäude bietet, als auch den Investoren, die damit den Umwelt- und Wirtschaftsanforderungen gerecht werden, die von den Interessengruppen des Fonds erwartet werden.

Rue du Simplon 33 in Vevey, VD

Die Schritte zur Erlangung einer Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses und die Renovierung unseres Gebäudes im Herzen von Vevey wurden im September 2023 abgeschlossen. Die Baugenehmigungsanfrage wird derzeit von den Behörden bearbeitet, und die Arbeiten sollen diesen Sommer beginnen.

Rue du Simplon 33, Vevey (VD)



Photos de l'immeuble existant
Foto des bestehenden Gebäudes



Elévation de la façade
Fassadenansicht von der Straßenseite.

Le projet comprend la création de deux nouveaux logements dans les combles, augmentant ainsi l'état locatif de l'immeuble. La rénovation partielle, quant à elle, englobe de nombreux travaux, tels que le remplacement des fenêtres, l'isolation de la toiture et du sous-sol, la réfection de la façade, ainsi que la mise en conformité aux normes actuelles de sécurité incendie, physique et sismique.

Un raccordement au réseau de chauffage à distance, développé par la ville de Vevey, est également prévu dès que ce dernier sera déployé dans la rue. Une modernisation des espaces communs sera aussi effectuée.

Sur le plan financier, le projet devrait générer des revenus locatifs supplémentaires de CHF 67'255.- pour un retour total sur investissement de 4.34 %. Ces chiffres témoignent d'une rentabilité financière solide, faisant de ce projet un investissement attrayant.

Ce projet offrira donc à ses investisseurs des avantages financiers substantiels tout en améliorant significativement la qualité de l'immeuble.

Rue de la Blancherie 5 à Chavannes-près-Renens, VD

Le projet de rénovation de Blancherie 5 représente une initiative stratégique pour le fonds visant la modernisation complète d'un immeuble de grande hauteur, composé de 11 étages et datant des années 1980.

Das Projekt umfasst die Schaffung von zwei neuen Wohnungen im Dachgeschoss, was die Mieteinnahmen des Gebäudes erhöhen wird. Die teilweise Renovierung beinhaltet verschiedene Arbeiten wie den Austausch der Fenster, die Dach- und Kellerdämmung, die Fassadenrenovierung sowie die Anpassung an die aktuellen Standards für Brandschutz, Gebäudesicherheit und Erdbebensicherheit.

Eine Anbindung an das Fernwärmenetz, das von der Stadt Vevey entwickelt wird, ist ebenfalls vorgesehen, sobald dieses in der Straße verfügbar ist. Eine Modernisierung der Gemeinschaftsräume ist ebenfalls geplant.

Finanziell gesehen soll das Projekt zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 67'255.- generieren, bei einer Gesamtrendite von 4.34 %. Diese Zahlen zeugen von einer soliden finanziellen Rentabilität und machen dieses Projekt zu einer attraktiven Investition.

Das Projekt wird seinen Investoren also erhebliche finanzielle Vorteile bieten und gleichzeitig die Qualität des Gebäudes erheblich verbessern.

Rue de la Blancherie 5 in Chavannes-près-Renens, VD

Das Renovierungsprojekt Blancherie 5 stellt eine strategische Initiative für den Fonds dar, die die umfassende Modernisierung eines Hochhauses mit 11 Etagen aus den 1980er Jahren zum Ziel hat.

Rue de la Blancherie 5, Chavannes-près-Renens (VD)



Photo de synthèse de l'immeuble après travaux / Synthetische Bilder des Gebäudes nach den Renovierungsarbeiten

Une demande de permis a été déposée en janvier 2024 et son obtention est attendue pour le début de l'année 2025.

Cette initiative d'envergure englobe plusieurs aspects importants, tels que l'isolation des façades extérieures par une façade ventilée performante et l'isolation de la toiture et du sous-sol. La transition vers le chauffage urbain, avec une part considérable de 95% d'énergie renouvelable, ainsi que l'intégration de panneaux solaires et l'agrandissement des balcons, sont également des étapes clés qui amélioreront le confort des résidents.

Par ailleurs, la modernisation des espaces communs, le remplacement de l'ascenseur et la mise aux normes feu, physique et sismique contribueront également à la mise en valeur de l'immeuble. Des améliorations projetées significatives sont attendues, permettant de passer de la classe énergétique D à B pour l'efficacité énergétique globale et de G à B pour l'enveloppe thermique, tandis que les émissions de CO₂ seront réduites de 22 à 0 kg/m²/an (facteur CECB).

Sur le plan financier, l'investissement prévu atteint approximativement les 6 millions de CHF, avec une projection de revenus locatifs supplémentaires de CHF 256'572 et un rendement sur investissement estimé à 4.13%.

Cette rénovation ambitieuse contribuera à moderniser l'immeuble et à améliorer le confort de ses résidents.

Cette rénovation stratégique, en plus de démontrer une solide rentabilité, s'inscrit dans une vision long terme de création de valeur tant pour les locataires de l'immeuble que pour les investisseurs du fonds.

Avenue de Corsier 3 à Vevey, VD

Acquis par le fonds en juillet 2022, l'immeuble de Corsier 3, idéalement situé en centre-ville de Vevey, fera l'objet d'une surélévation d'un étage ainsi que d'une rénovation complète. En accord avec notre stratégie interne, une attention particulière a été portée aux aspects énergétiques et à la conformité aux normes en vigueur. La demande de permis préalable a été déposée en décembre 2023 et nous attendons un retour des autorités d'ici au printemps 2024.

Cet immeuble est stratégiquement positionné dans un quartier en pleine expansion urbaine, soutenu par l'initiative de développement de la Ville de Vevey. Cet aménagement comprendra l'installation du chauffage

Im Januar 2024 wurde ein Genehmigungsantrag gestellt, dessen Erteilung für Anfang 2025 erwartet wird.

Diese umfassende Initiative umfasst mehrere wichtige Aspekte, wie die Isolierung der Außenfassaden durch eine effiziente belüftete Fassade sowie die Isolierung von Dach und Keller. Die Umstellung auf Fernwärme mit einem erheblichen Anteil von 95% erneuerbarer Energie, die Integration von Solarpaneelen und die Vergrößerung der Balkone sind ebenfalls Schlüsselschritte, die den Komfort der Bewohner verbessern werden.

Darüber hinaus tragen die Modernisierung der Gemeinschaftsbereiche, der Austausch des Aufzugs und die Anpassung an Feuer-, Gebäude- und Erdbebennormen ebenfalls zur Wertsteigerung des Gebäudes bei. Signifikante projizierte Verbesserungen werden erwartet, um von der Energieeffizienzklasse D auf B und von der thermischen Hülle von G auf B zu wechseln, während die CO₂-Emissionen von 22 auf 0 kg/m²/Jahr (GEAK-Faktor) reduziert werden.

Finanziell gesehen beläuft sich die geplante Investition auf etwa 6 Millionen CHF, mit einer Prognose von zusätzlichen Mieteinnahmen von 256.572 CHF und einer geschätzten Rendite von 4.13%.

Diese ehrgeizige Renovierung wird dazu beitragen, das Gebäude zu modernisieren und den Komfort seiner Bewohner zu verbessern.

Diese strategische Renovierung demonstriert nicht nur eine solide Rentabilität, sondern passt auch in eine langfristige Vision der Wertschöpfung sowohl für die Mieter des Gebäudes als auch für die Investoren des Fonds.

Avenue de Corsier 3 in Vevey, VD

Bereits im Juli 2022 vom Fonds erworben, wird das Gebäude Corsier 3, das sich ideal im Stadtzentrum von Vevey befindet, um ein Stockwerk aufgestockt und einer vollständigen Renovierung unterzogen. In Übereinstimmung mit unserer internen Strategie wurde besonderes Augenmerk auf energetische Aspekte und die Einhaltung der geltenden Normen gelegt. Der Antrag auf Vorabgenehmigung wurde im Dezember 2023 eingereicht, und wir erwarten eine Rückmeldung von den Behörden bis zum Frühling 2024.

Dieses Gebäude ist strategisch in einem sich entwickelnden Stadtteil positioniert, unterstützt durch die Entwicklungsinitiative der Stadt Vevey. Diese Entwicklung umfasst die Installation von Fernwärme im Viertel ab 2024, was Corsier 3 ermöglichen wird, von dieser

à distance dans le quartier dès 2024 ce qui permettra à Corsier 3 de bénéficier de cette nouvelle infrastructure. De plus, la création de nouvelles zones arborées seront créées dans le quartier, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre environnemental local.

Sur le plan énergétique, l'immeuble sera labellisé Minergie® pour la partie existante et Minergie®-P pour la partie surélevée. Cette approche permettra une progression significative de l'efficacité énergétique globale, passant de la classe E à B, avec une réduction notable des émissions directes de CO₂ de 38 à 0 kg/m²/an (facteur CECB). Cette amélioration substantielle souligne l'engagement envers une performance énergétique plus durable.

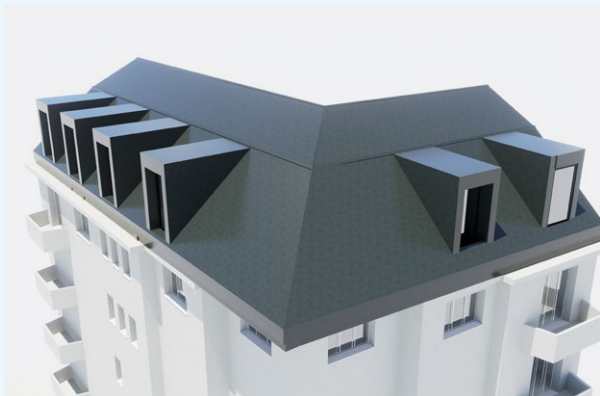
En termes financiers, le projet de surélévation et de rénovation devrait générer des revenus locatifs supplémentaires de CHF 98'395.-, représentant une augmentation de plus de 40% de l'état locatif existant et un retour sur investissement de 4.75%. Cette per-

neuen Infrastruktur zu profitieren. Darüber hinaus werden im Viertel neue Grünflächen geschaffen, was zur Verbesserung des örtlichen Umfelds beitragen wird.

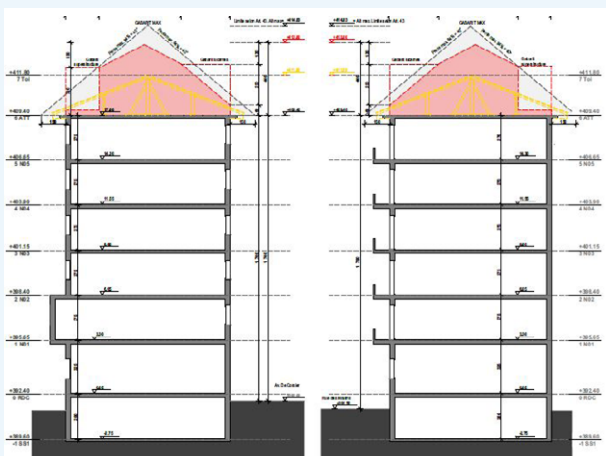
Auf energetischer Ebene wird das Gebäude für den Bestand das Minergie®-Label tragen und für den aufgestockten Teil das Minergie®-P-Label. Dieser Ansatz wird zu einer signifikanten Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz führen, von Klasse E auf B, mit einer spürbaren Reduzierung der direkten CO₂-Emissionen von 38 auf 0 kg/m²/Jahr (GEAK-Faktor). Diese bedeutende Verbesserung unterstreicht das Engagement für eine nachhaltigere Energieleistung.

In finanzieller Hinsicht wird das Aufstockungs- und Renovierungsprojekt voraussichtlich zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 98.395 generieren, was einer Steigerung von über 40% gegenüber den bestehenden Mieteinnahmen entspricht, und eine Rendite von 4.75%. Diese finanzielle Leistung, kombiniert mit den Umwelt-

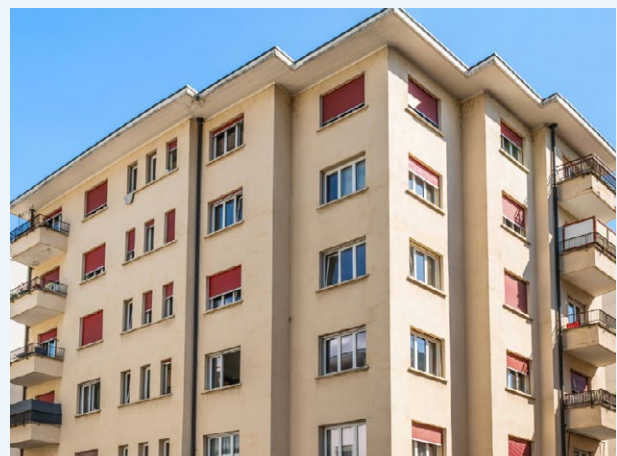
Avenue de Corsier 3, Vevey (VD)



Photos de la maquette architecturale 3D
Fotos vom 3D-Architekturmodell



Vue en coupe du projet
Schnittansicht des Projekts



Immeuble existant
Bestehendes Gebäude

formance financière, combinée aux avantages environnementaux, positionne le projet Corsier 3 comme un investissement attrayant pour les investisseurs du fonds.

Rue de Lyon 65b à Genève, GE

Le projet Lyon 65b à Genève se positionne comme l'un des projets phares du fonds, offrant une rentabilité particulièrement attrayante aux investisseurs. Acquis en janvier 2022, Lyon 65b entreprendra une transformation significative avec l'ajout de 2 à 3 étages de surélévation, offrant ainsi des terrasses spacieuses à ses futurs occupants, avec une vue panoramique sur Genève. Les études de faisabilité ont été minutieusement menées, et le processus d'appel d'offres débutera en mars 2024, tandis que le dépôt du dossier de permis est programmé pour cet été.

À terme, Lyon 65b deviendra un exemple-type de rénovation énergétique, avec une efficacité globale passant de la classe E à B et des émissions de CO₂ réduites à zéro (facteur CECB). Les interventions de rénovation incluront l'isolation des façades et du sous-sol, le remplacement du système de chauffage au gaz par des pompes à chaleur, ainsi que la mise en conformité aux normes actuelles de sécurité incendie, physique et sismique. La partie existante bénéficiera d'une rénovation complète et devrait obtenir la certification Haute Performance Énergétique (HPE), tandis que la partie surélevée sera labellisée Très Haute Performance Énergétique (THPE). Ces certifications offrent en outre l'avantage d'une exonération fiscale

vorteilen, positioniert das Projekt Corsier 3 als attraktive Investition für die Fondsinvestoren.

Rue de Lyon 65b in Genève, GE

Das Projekt Lyon 65b in Genf gilt als eines der Vorzeigeprojekte des Fonds und bietet Investoren eine besonders attraktive Rendite. Nach dem Erwerb im Januar 2022 wird Lyon 65b eine signifikante Transformation durchlaufen, einschließlich des Hinzufügens von 2 bis 3 zusätzlichen Stockwerken, die zukünftigen Bewohnern großzügige Terrassen mit Panoramablick auf Genf bieten. Die Machbarkeitsstudien wurden sorgfältig durchgeführt, und der Ausschreibungsprozess beginnt im März 2024, während die Einreichung der Baugenehmigung für diesen Sommer geplant ist.

Langfristig wird Lyon 65b zu einem Vorzeigebispiel für energetische Sanierung, mit einer Gesamteffizienz von der Klasse E auf B und reduzierten CO₂-Emissionen auf Null (GEAK-Faktor). Die Sanierungsmaßnahmen umfassen die Isolierung der Fassaden und des Kellergeschosses, den Austausch der Gasheizungsanlage durch Wärmepumpen sowie die Anpassung an die aktuellen Normen für Brandschutz, Bauphysik und Erdbebensicherheit. Der bestehende Teil wird einer umfassenden Renovierung unterzogen und sollte die Zertifizierung für Hohe Energieeffizienz (HPE) erhalten, während der aufgestockte Teil das Label für Sehr Hohe Energieeffizienz (THPE) tragen wird. Diese Zertifizierungen bieten zudem den Vorteil einer 20-jährigen Befreiung von der zusätzlichen Immobiliensteuer (IIC). Dieses Projekt spiegelt nicht nur das Engagement

Rue de Lyon 65b, Genève (GE)

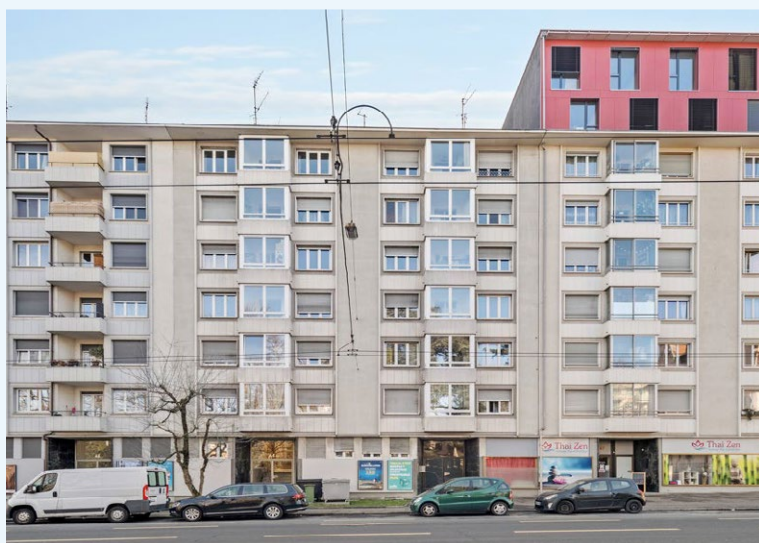
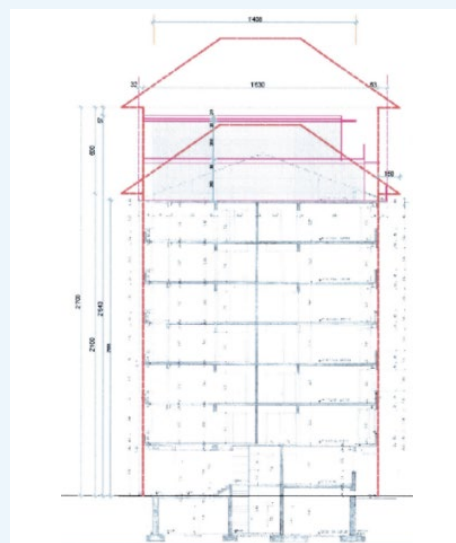


Photo de l'immeuble actuel
Fotos des aktuellen Gebäudes



Coupe de gabarit transversale
Querschnitt des Querschnittsprofils

de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) pour une période de 20 ans. Ce projet reflète non seulement l'engagement du fonds à préserver la valeur de ses actifs, mais également son implication concrète dans le développement durable et l'amélioration énergétique de son portefeuille immobilier.

Sur le plan financier, les perspectives sont tout aussi séduisantes avec des revenus locatifs supplémentaires estimés à CHF 259'838.- et un rendement global de 6.42 %.

Avenue du Grey 47 à Lausanne, VD

Le projet Grey 47 se profile comme une opportunité prometteuse pour le fonds. L'immeuble fera l'objet d'une transformation significative grâce à l'ajout d'un étage de surélévation, l'intégration de balcons en façade sud, et une rénovation complète. Le projet permettra la création de 3 appartements, totalisant une surface supplémentaire de 158 m². En accord avec notre stratégie interne, la rénovation mettra un

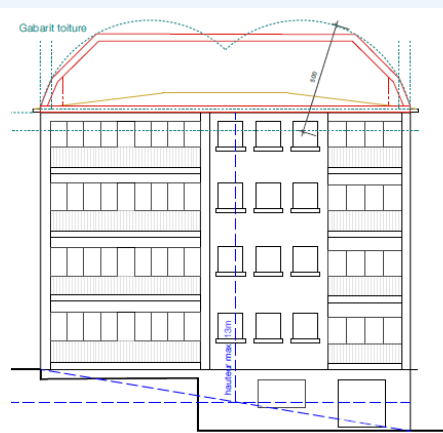
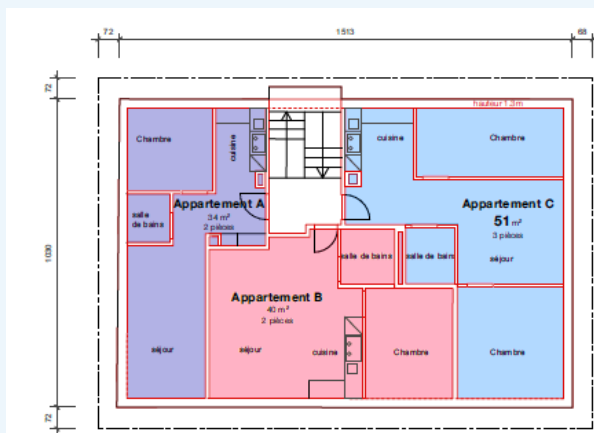
des Fonds wider, den Wert seiner Vermögenswerte zu bewahren, sondern auch sein konkretes Engagement für nachhaltige Entwicklung und die energetische Verbesserung seines Immobilienportfolios.

Finanziell gesehen sind die Aussichten ebenso verlockend, mit geschätzten zusätzlichen Mieteinnahmen von CHF 259.838 und einer Gesamtrendite von 6.42 %.

Avenue du Grey 47 in Lausanne, VD

Das Projekt Grey 47 zeichnet sich als vielversprechende Gelegenheit für den Fonds ab. Das Gebäude wird einer bedeutenden Transformation unterzogen, indem ein zusätzliches Stockwerk aufgestockt, Balkone an der Südfassade integriert und eine umfassende Renovierung durchgeführt wird. Das Projekt ermöglicht die Schaffung von 3 Apartments mit einer zusätzlichen Fläche von insgesamt 158 m². In Übereinstimmung mit unserer internen Strategie wird bei der Renovierung ein besonderer Schwerpunkt auf energetische Aspekte und die Einhaltung aktueller Normen gelegt, wobei die

Avenue du Grey 47, Lausanne (VD)



Plan et coupe de l'immeuble surélevé

Plan und Schnitt des aufgestockten Gebäudes



Photo de l'immeuble existant

Foto des bestehenden Gebäudes



accent particulier sur les aspects énergétiques et la conformité aux normes actuelles, avec le dépôt du dossier de permis prévu pour cet été.

L'immeuble bénéficiera de la certification Minergie® pour la partie existante et Minergie®-P pour la partie surélevée, assurant ainsi une haute efficacité énergétique et des coûts de consommation réduits pour les futurs locataires. Une attention particulière sera également accordée à la valorisation des espaces extérieurs, notamment par l'installation d'une aire de jeux pour les résidents.

Sur le plan financier, le projet va générer des revenus locatifs supplémentaires de CHF 87'709.- offrant un retour sur investissement attractif de 4.66%. Ceci témoigne de la valeur ajoutée du projet, non seulement en améliorant la qualité et l'attrait de l'immeuble, mais aussi en générant des revenus supplémentaires pour ses investisseurs.

Chemin des Murets 10 à La Tour-de-Peilz, VD

Le projet à la Tour-de-Peilz consiste à aménager les combles en un appartement de 55 m² tout en entreprenant une rénovation complète de l'immeuble. Cette

Einreichung der Baugenehmigung für diesen Sommer geplant ist.

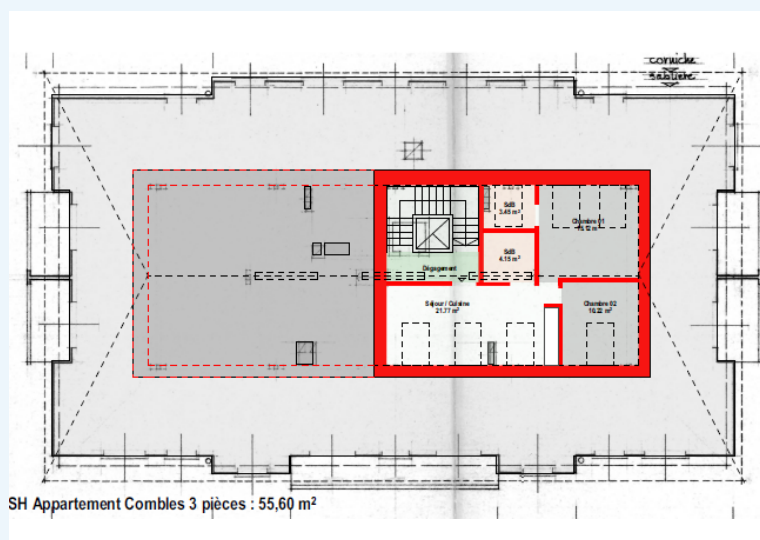
Das Gebäude wird die Minergie®-Zertifizierung für den bestehenden Teil und Minergie®-P für den aufgestockten Teil erhalten, was eine hohe Energieeffizienz und reduzierte Verbrauchskosten für zukünftige Mieter gewährleistet. Ein besonderes Augenmerk wird auch auf die Aufwertung der Außenbereiche gelegt, insbesondere durch die Einrichtung eines Spielplatzes für die Bewohner.

Finanziell gesehen wird das Projekt zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 87.709 generieren und eine attraktive Rendite von 4.66 % bieten. Dies zeigt den Mehrwert des Projekts, nicht nur durch Verbesserung der Qualität und Attraktivität des Gebäudes, sondern auch durch die Generierung zusätzlicher Einnahmen für die Investoren.

Chemin des Murets 10 in La Tour-de-Peilz, VD

Das Projekt in der Tour-de-Peilz sieht die Einrichtung einer 55 m² großen Dachgeschosswohnung vor und umfasst gleichzeitig eine umfassende Renovierung des Gebäudes. Diese Initiative setzt die erfolgreiche

Chemin des Murets 10 à La Tour-de-Peilz (VD)



Plan et coupe de l'immeuble avec l'aménagement des combles
Plan und Schnitt des Gebäudes mit dem Dachgeschossausbau

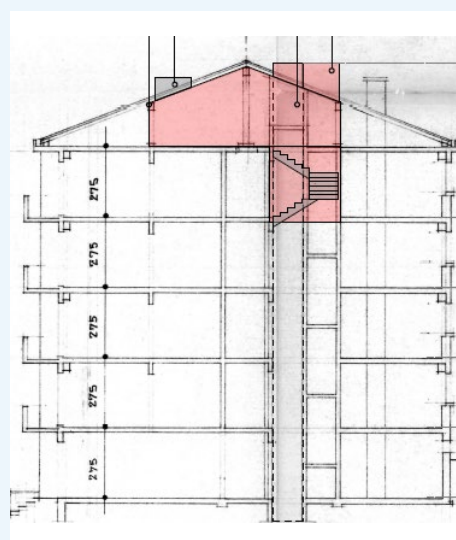


Photo de l'immeuble existant
Foto des bestehenden Gebäudes

initiative s'inscrit dans la continuité des projets précédents, reflétant une stratégie éprouvée. La rénovation sera menée avec une attention particulière aux aspects énergétiques et à la mise aux normes des équipements techniques existants, démontrant notre engagement envers l'amélioration continue et le bien-être des locataires. En modernisant les infrastructures et en optimisant l'efficacité énergétique, notre objectif est de créer un environnement de vie plus confortable et sécurisé, tout en assurant la durabilité à long terme de notre patrimoine immobilier.

Sur le plan financier, le projet devrait générer des revenus locatifs supplémentaires de CHF 108'229, et une rentabilité de 4.48 %, offrant une fois de plus de belles perspectives pour nos investisseurs.

Voici un résumé des estimations financières et énergétiques des projets précités :

Strategie früherer Projekte fort und spiegelt unser Engagement für kontinuierliche Verbesserung und das Wohlbefinden der Mieter wider. Durch die Modernisierung der Infrastruktur und die Optimierung der Energieeffizienz streben wir die Schaffung einer komfortableren und sichereren Lebensumgebung an, um die langfristige Nachhaltigkeit unseres Immobilienvermögens zu gewährleisten.

In finanzieller Hinsicht wird das Projekt voraussichtlich zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 108'229 generieren und eine Rendite von 4.48 % bieten, was unseren Investoren erneut vielversprechende Aussichten bietet.

Hier ist eine Zusammenfassung der finanziellen und energetischen Schätzungen der oben genannten Projekte:

Actifs	Date de livraison estimée	CAPEX DEV MCHF	CAPEX RENO MCHF	EL supp. DEV	EL supp. Reno	ROI s/ DEV	ROI total s/ CAPEX	Classe énergétique globale avant / après	Emissions directes CO2 avant/après kg/m²
Gebäude	Geschätztes Lieferdatum	CAPEX DEV MCHF	CAPEX RENO MCHF	Zusätzliche Mietertrag DEV	Zusätzliche Mietertrag Reno	Rendite DEV	Gesamte Rendite s/CAPEX	Gesamte Energieeffizienzklasse vorher/nachher	CO2-Emissionen vorher/nachher kg/m²
Rue de la Borde 17, 17bis Lausanne	Déc. / Dez 2024	8.21	-	276'108	-	3.37%	3.37%	G → B	50 → 0
Av. des Bergières 59 Lausanne	Début / Anfang 2026	0.74	2.01	36'000	82'725	4.88%	4.33%	G → B	46 → 0
Rue du Simplon 33 Vevey	Début / Anfang 2026	0.33	1.22	25'200	42'055	7.73%	4.34%	F → D	69 → 47
Rue de la Blancherie 5 Chavannes-près-Renens	Fin / Ende 2026	-	6.22	-	256'572	0.00%	4.13%	D → B	22 → 0
Avenue de Corsier 3 - Vevey	Fin / Ende 2026	0.82	1.26	46'560	51'835	5.70%	4.75%	E → B	38 → 0
Rue de Lyon 65b Genève	Été / Sommer 2027	2.55	1.49	198'200	61'638	7.76%	6.42%	E → B	40 → 0
Avenue du Grey 47 Lausanne	Été / Sommer 2027	0.82	1.07	43'750	43'959	5.36%	4.66%	F → B	41 → 0
Ch. des Murets 10 La Tour-de-Peilz	Été / Sommer 2027	0.26	2.16	19'250	88'979	7.44%	4.48%	F → B	43 → 0

PERSPECTIVES

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

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

Dans le cadre de cette stratégie décennale, 8 immeubles font actuellement l'objet d'une analyse de faisabilité pour des projets de densification et de rénovation, à savoir :

PERSPEKTIVE

Die Aussichten für den Fonds sind vielversprechend, insbesondere aufgrund unserer zahlreichen Entwicklungsprojekte im bestehenden Immobilienportfolio. Bis heute wurden 70% der Gebäude im Portfolio einer gründlichen Analyse unterzogen, und bei 35% dieser Gebäude sind bereits bestätigte Projekte zur Schaffung neuer Flächen in Arbeit. Mehr als 10% der Gebäude warten auf Entwicklungen im Zusammenhang mit neuen Vorschriften, die mit bedeutenden Stadtteilen verbunden sind, und diese Projekte sollten innerhalb von 8 bis 12 Jahren umgesetzt werden. Der Rest der Gebäude, etwa 30% des Portfolios, befindet sich derzeit in der Analysephase, und diese Studien werden bis zum Sommer 2024 abgeschlossen sein.

Parallel zu den Verdichtungsprojekten werden die betroffenen Gebäude einer umfassenden Renovierung unterzogen. Der zehnjährige Plan sieht die Renovierung der Mehrheit der Gebäude vor, die nicht nur der Instandhaltung des Immobilienportfolios dient, sondern auch zu einer Steigerung der Mieteinnahmen und zur Wertschätzung der verwalteten Vermögenswerte führen soll. Diese Initiative dürfte zu Erhöhungen der jährlichen Dividende für die Investoren führen.

Im Rahmen dieser zehnjährigen Strategie werden derzeit 8 Gebäude einer Machbarkeitsanalyse für Verdichtungs- und Renovierungsprojekte unterzogen, nämlich:

Immeubles / Gebäude	Description du projet / Beschreibung des Projekts
Rue Dr César-Roux 28, Lausanne	Projet d'un étage de surélévation et rénovation complète Projekt für einen Aufstockungs- und Komplettsanierungsbau
Rue de l'Ale 4, Lausanne	Projet de rénovation complète de l'immeuble Projekt für die Komplettsanierung des Gebäudes
Avenue de France 18B, Lausanne	Projet d'aménagement du rez-de-chaussée et rénovation complète Projekt für die Umgestaltung des Erdgeschosses und die Komplettsanierung
Avenue de France 20, Lausanne	Projet d'aménagement du Rez-de-Chaussée, aménagement des combles et rénovation complète Projekt für die Umgestaltung des Erdgeschosses, den Ausbau des Dachgeschosses und die Komplettsanierung
Rue du Rüschli 1 - Faubourg du Lac 64, 66 - Rue Centrale 2, 4, Bienne	Projet de rénovation complète de l'immeuble existant. Transformation d'un Home en immeuble locatif. Construction d'un nouvel immeuble de 4'800 m ³ à 5'900 m ³ Projekt für die Komplettsanierung des bestehenden Gebäudes Umwandlung eines Wohnheims in ein Mietshaus und Bau eines neuen Gebäudes mit 4.800 m ³ oder 5.900 m ³
Rue du Midi 2, Monthey	Projet d'un étage de surélévation et rénovation complète Projekt für einen Aufstockungs- und Komplettsanierungsbau
Avenue de Montchoisi 26, 28, Lausanne	Projet d'un étage de surélévation et rénovation complète Projekt für einen Aufstockungs- und Komplettsanierungsbau
Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20, Lausanne	Projet d'aménagement des combles et rénovation complète Projekt für die Umgestaltung des Dachgeschosses und die Komplettsanierung

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

Par ailleurs, le Dominicé Swiss Property Fund a l'intention de poursuivre l'expansion de son portefeuille immobilier. Dans cette optique, le fonds envisage une nouvelle levée de fonds au premier trimestre 2024. Les détails concernant cette augmentation de capital seront révélés début mars 2024 lors de la publication du prospectus d'émission.

L'objectif principal de cette augmentation de capital est d'accroître l'allocation du portefeuille en immeubles résidentiels en Suisse romande, tout en finançant des projets d'assainissement et de développements qui visent à créer de la valeur au sein du parc immobilier. En outre, l'émission de capital contribuera à réduire le levier financier du fonds, renforçant ainsi sa stabilité financière.

Für das laufende Jahr erwarten wir einen Anstieg der eingenommenen Mieten, hauptsächlich aufgrund der Reduzierung der Leerstandsquote in unserem Portfolio, die am 31. Dezember 2023 bei 1.63% lag. Diese Erhöhung ist auch auf die Mieterhöhungen zurückzuführen, die infolge des Anstiegs des Referenzzinssatzes im Dezember 2023 angekündigt wurden.

Darüber hinaus beabsichtigt der Dominicé Swiss Property Fund, sein Immobilienportfolio weiter auszubauen. In diesem Zusammenhang plant der Fonds eine neue Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2024. Einzelheiten zu dieser Kapitalerhöhung werden Anfang März 2024 bei der Veröffentlichung des Emissionsprospekts bekannt gegeben.

Das Hauptziel dieser Kapitalerhöhung besteht darin, die Allokation des Portfolios in Wohnimmobilien in der Westschweiz zu erhöhen und gleichzeitig Projekte zur Sanierung und Entwicklung zu finanzieren, die darauf abzielen, innerhalb des Immobilienportfolios Wert zu schaffen. Darüber hinaus wird die Kapitalerhöhung dazu beitragen, den finanziellen Hebel des Fonds zu reduzieren und damit seine finanzielle Stabilität zu stärken.

Chemin de Rueyres 1, 1092 Belmont-sur-Lausanne (VD)



CHIFFRES-CLÉS

KENNZAHLEN

		31.12.2023	31.12.2022
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	551'140'531.11	519'676'987.78
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	365'977'081.63	370'739'260.55
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	536'925'000.00	508'590'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) / Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	10'003'000.00	5'377'000.00

INFORMATION DES ANNÉES PRÉCÉDENTES INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

	Parts en circulation Anteile im Umlauf	Fortune nette du fonds Nettovermögen	Valeur nette d'inventaire d'une part Nettoinventarwert pro Anteil	Distribution du gain en capital par part Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Distribution du revenu net par part Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Distribution totale Gesamtausschüttung
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2021	3'000'000	357'430'289.51	119.15	N/A	N/A	N/A
31.12.2022	3'000'000	370'739'260.55	123.58	N/A	N/A	N/A
31.12.2023	3'000'000	365'977'081.63	121.99	N/A	N/A	N/A



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

	31.12.2023	31.12.2022
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	1.97%	2.60%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	31.52%	26.94%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.47% ³	58.28% ²
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV) ² Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) ²	0.76%	0.79%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF MV) ² Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ²	1.12%	1.08%
Rendement des fonds propres (ROE) ² Eigenkapitalrendite (ROE) ²	1.22%	6.33%
Rendement du capital investi (ROIC) ² Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	1.41%	4.60%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/disagio Agio/Disagio	0.42%	-0.79%
Rendement de placement ³ Anlagerendite ³	1.36%	2.51%

DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND PERFORMANCE

	Depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds	31 décembre 2023 ³ 31. Dezember 2023 ³	31 décembre 2022 31. Dezember 2022
Dominicé Swiss Property Fund	49.36%	8.05%	1.59%
SXI Real Estate® Funds TR	58.45%	5.45%	-0.34%

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

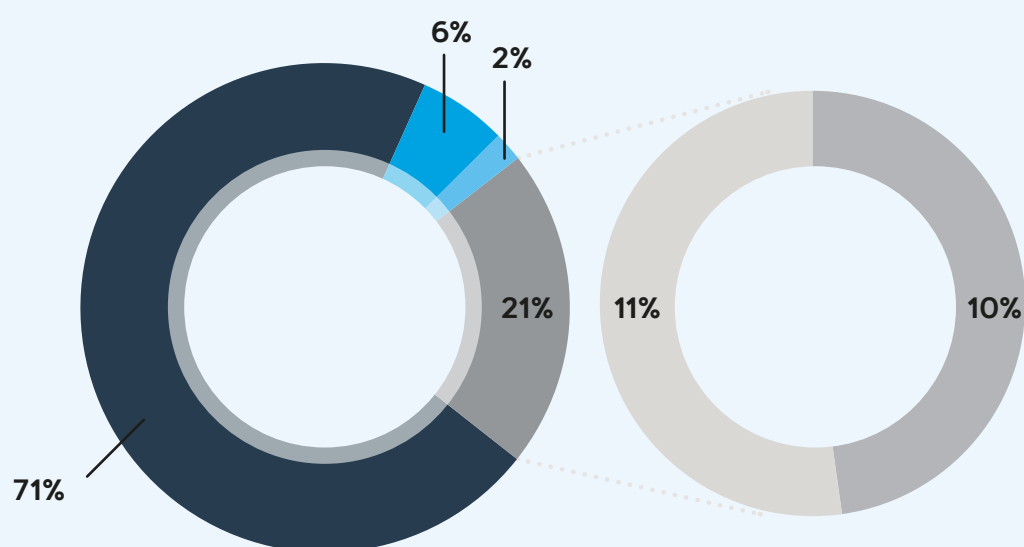
2. Calculés sur douze mois. / Berechnet auf 12 Monaten.

3. Calculés sur la période sous revue. / Berechnet auf den Berichtsperiode.

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.

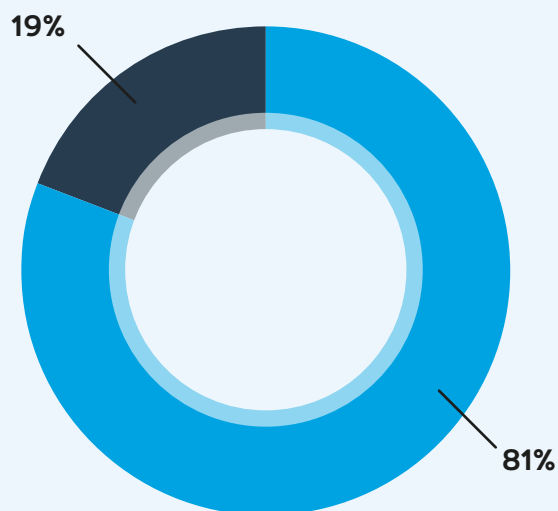
Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage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

Répartition par utilisation selon valeurs vénables au 31.12.2023
Aufteilung nach Nutzung gemäss Verkehrswert per 31.12.2023



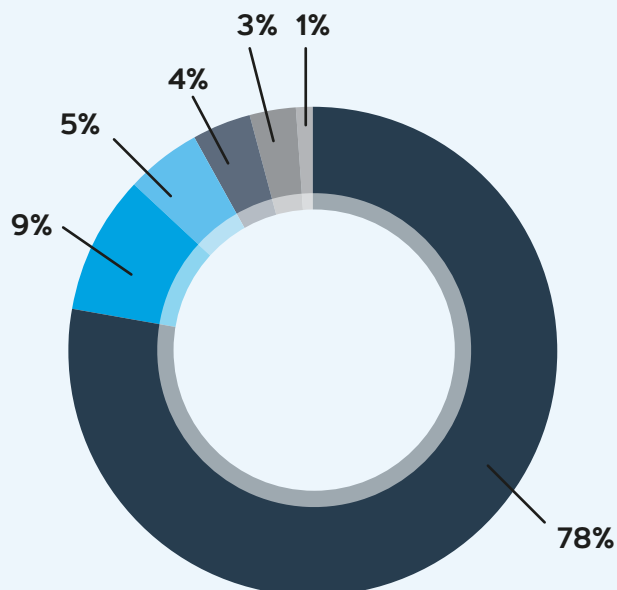
- Résidentiel / Wohnbauten
- Commercial / Kommerziell
- Terrains et constructions en cours / Grundstücke und Bauvorhaben
- Mixte / Gemischte
- Mixte Résidentiel / Gemischte Kommerziell
- Mixte Commercial / Gemischte Wohnbauten

Répartition selon valeurs vénale
au 31.12.2023
Aufteilung nach Verkehrswerten
am 31.12.2023

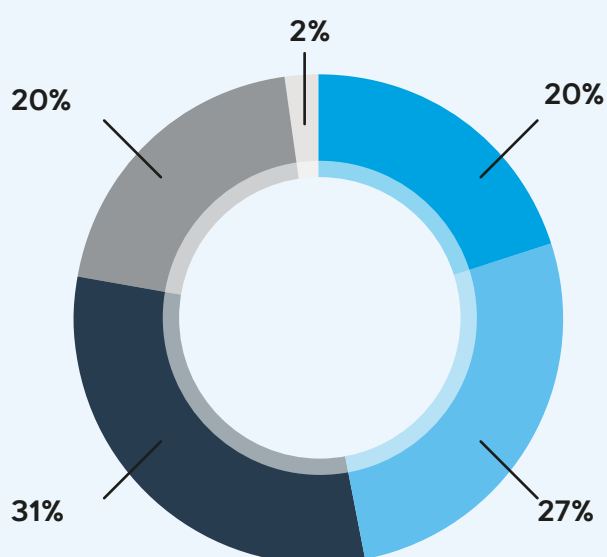


- Arc lémanique (VD/GE/VS)
- Espace Mittelland (NE/FR/BE)

Répartition géographique selon valeurs vénale
au 31.12.2023
Geografische Verteilung nach Verkehrswerten
am 31.12.2023



- VD Vaud / Waadt
- NE Neuchâtel / Neuenburg
- BE Berne / Bern
- GE Genève / Genf
- FR Fribourg / Freiburg
- VS Valais / Wallis



Typologie du portefeuille selon le nombre d'objets
au 31.12.2023
Wohnbautypen nach Anzahl der Objekte
am 31.12.2023

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

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 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	791'985.86	1'045'730.17
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	388'516'000.00	333'592'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	33'867'000.00	38'563'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	114'542'000.00	136'435'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	10'003'000.00	5'377'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	546'928'000.00	513'967'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	3'420'545.25	4'664'257.61
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	551'140'531.11	519'676'987.78
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	167'355'000.00	133'412'200.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige Verbindlichkeiten	9'286'448.48	7'261'306.23
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	5'053'000.00	5'053'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	369'446'082.63	373'950'481.55
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-3'469'001.00	-3'211'221.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	365'977'081.63	370'739'260.55
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2023 31.12.2023 CHF	01.07.2022 31.12.2022 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	370'360'774.69	370'973'359.59
Distribution / Ausschüttung	-9'300'000.00	-9'300'000.00
Résultat total / Gesamterfolg	4'916'306.94	9'065'900.96
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	365'977'081.63	370'739'260.55
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2023 31.12.2023 CHF	01.07.2022 31.12.2022 CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'000'000	3'000'000
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'000'000	3'000'000
Valeur nette d'inventaire par part Nettoinventarwert pro Anteil	121.99	123.58

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2023 31.12.2023 CHF	01.07.2022 31.12.2022 CHF
Revenus / Ertrag		
Produits des avoirs postaux et bancaires / Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	223.07	0.00
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	11'348'153.85	10'862'474.51
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	0.00	4'050.64
Autres revenus / Übrige Erträge	373'311.36	36'345.35
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	11'721'688.28	10'902'870.50
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'805'675.03	451'486.80
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	820'848.47	727'463.92
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	900'780.30	1'295'048.49
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	522'734.00	489'978.61
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	374'560.55	356'320.49
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	91'810.24	66'260.67
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	798'007.00	842'036.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	90'850.00	92'500.00
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
- A la direction / an die Fondsleitung	1'343'619.32	1'436'089.84
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	74'680.98	74'804.50
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution / an die Depotbank - Ausschüttungskommission	23'250.00	23'250.00
Autres charges / Sonstiger Aufwand	60'008.51	62'667.80
Total des charges / Total Aufwand	6'906'824.40	5'917'907.12
Résultat net / Nettoertrag	4'814'863.88	4'984'963.38
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	850'896.25
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	-544'499.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	4'814'863.88	5'291'360.63
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	479'388.06	3'774'540.33
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-377'945.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	4'916'306.94	9'065'900.96

Projet/**Projekt** Rue de la Blancherie 5,
Chavannes-près-Renens (VD)



INVENTAIRE DES IMMEUBLES **IMMOBILIENINVENTAR**

IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN ¹

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	
Chauffage / Heizung	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO₂-Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	

BIENNE (BE) Rue du Rüschli 1 / Faubourg du Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4	GENÈVE (GE) Rue de Lyon 65bis	GENÈVE (GE) Rue de l'Orangerie 3	LA CHAUX-DE-FONDS (NE) Rue du Parc 71
Value added	Value added	Core +	Core
67	28	13	44
5'657 m ²	1'320 m ²	872 m ²	1'083 m ²
757 m ²	41 m ²	-	144 m ²
671'767	235'258	159'558	177'953
1'411'336	476'076	325'632	403'200
27'244'254	16'756'219	7'170'460	7'911'687
25'944'000	16'903'000	8'593'000	7'638'000
5.44%	2.82%	3.79%	5.28%
5.18%	2.84%	4.54%	5.10%
2.63%	0.08%	0.00%	15.27%
7'788 m ²	1'754 m ²	1'234 m ²	1'800 m ²
Gaz	Gaz	Gaz	CAD ville
CO ₂ 32.98 C IDC 489 D	CO ₂ 39.47 D IDC 602 E	CO ₂ 31.45 C IDC 491 D	CO ₂ 9.54 A IDC 308 C
13.28 E 1.02 D	12.48 E 1.43 E	5.11 B 0.97 D	3.06 B 0.6 C

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	
Chauffage / Heizung	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO₂-Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	

LE LANDERON (NE) Rue du Jura 10, 12	NEUCHÂTEL (NE) Rue de Grise-Pierre 26, 28	NEUCHÂTEL (NE) ⁶ Rue des Draizes 55, 57, 59, 61	BELMONT-SUR-LAUSANNE (VD) Chemin de Rueyres 1
Core +	Core +	Core +	Core +
45	30	40	10
2'960 m ²	1'810 m ²	3'860 m ²	1'157 m ²
-	-	263 m ²	-
237'626	189'174	444'434	120'048
488'544	379'248	904'788	240'096
9'901'214	8'405'749	21'435'093	5'336'218
10'270'000	8'500'000	21'066'000	5'756'000
4.76%	4.46%	4.30%	4.17%
4.93%	4.51%	4.22%	4.50%
4.31%	0.00%	2.59%	0.00%
3'357 m ²	2'224 m ²	5'430 m ²	1'388 m ²
Mazout	Gaz	Gaz	Mazout
CO ₂ 30.92 C IDC 381 C	CO ₂ 34.59 C IDC 555 D	CO ₂ 18.68 B IDC 309 C	CO ₂ 35.11 C IDC 432 D
4.99 B 0.85 C	9.74 D 0.93 D	5.52 C 1.11 C	5.46 C 0.68 D

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	
Chauffage / Heizung	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO₂-Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	

BEX (VD) Route d'Aigle 21, 23	CHAVANNES-PRÈS-RENEIS (VD) Route de la Maladière 22, 24	CHAVANNES-PRÈS-RENEIS (VD) Rue de la Blancherie 5	COMMUGNY (VD) Route de l'Eglise 7a, 7b
Core	Value added	Core +	Core
36	37	66	10
2'224 m ²	2'517 m ²	4'030 m ²	822 m ²
-	110 m ²	-	-
306'050	351'685	494'071	133'989
631'471	704'891	991'152	271'308
14'173'475	16'486'037	19'788'404	5'180'930
14'254'000	18'137'000	22'143'000	6'390'000
4.43%	3.89%	4.48%	4.25%
4.46%	4.28%	5.01%	5.24%
6.16%	0.12%	0.10%	0.35%
3'012 m ²	3'206 m ²	4'366 m ²	1'895 m ²
PAC	Mazout	Gaz	Chauffage individuel
CO ₂ 10.77 B IDC 274 B	CO ₂ 40.14 D IDC 495 D	CO ₂ 28.98 C IDC 462 D	CO ₂ - IDC -
1.8 A 0.5 B	5.93 C 0.83 D	8.03 C 1.6 D	16.75 G 0.5 -

	CORSIER-SUR-VEVEY (VD) Sous-les-Terreux 1 		CRISSIER (VD) ⁶ Route de Marcholet 15a 		ECUBLENS (VD) Chemin de la Forêt 14 		LE MONT-SUR-LAUSANNE (VD) ⁶ Chemin du Rionzi 43, 45, 47, 49, 51, 53 	
	Core +		Core +		Core		Core	
Stratégie / Strategie	8		20		36		42	
Logements / Wohnungen	799 m ²		1'133 m ²		777 m ²		4'018 m ²	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	-		-		38 m ²		-	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	80'759		148'236		276'979		884'210	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	175'440		308'248		597'156		1'728'276	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	4'103'179		6'300'180		12'610'455		33'128'174	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'309'000		7'488'000		14'982'000		37'959'000	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4.07%		4.12%		3.99%		4.55%	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.28%		4.89%		4.74%		5.22%	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	0.41%		2.69%		0.88%		1.87%	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	850 m ²		1'525 m ²		1'192 m ²		7'252 m ²	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	Gaz		Mazout		Gaz		CAD ville	
Chauffage / Heizung	CO ₂ 35.73 C IDC 586 E		CO ₂ 32.58 C IDC 400 C		CO ₂ 25.06 C IDC 402 C		CO ₂ 7.98 A IDC 240 B	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO₂-Etikette , IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	6.84 C 1.06 E		5.25 B 1.33 C		5.37 B 1.08 C		6.96 C 0.68 B	
Électricité, Eau / Elektrizität , Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)								
	LAUSANNE (VD) Avenue de Béthusy 30 		LAUSANNE (VD) Avenue de France 18bis 		LAUSANNE (VD) Avenue de France 20 		LAUSANNE (VD) Avenue des Bergières 59 	
	Core +		Value added		Value added		Value added	
Stratégie / Strategie	18		16		6		20	
Logements / Wohnungen	1'329 m ²		684 m ²		412 m ²		790 m ²	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	-		139 m ²		211 m ²		-	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	189'571		106'927		66'600		127'885	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	381'936		215'052		133'200		258'192	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	12'833'429		4'566'774		4'120'190		5'656'818	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'864'000		5'638'000		4'289'000		5'559'000	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	2.97%		3.81%		3.11%		4.64%	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	2.98%		4.71%		3.23%		4.56%	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	0.00%		0.00%		0.00%		4.28%	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	1'832 m ²		1'037 m ²		700 m ²		1'040 m ²	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	CAD ville		Gaz		Gaz		Mazout	
Chauffage / Heizung	CO ₂ 9.41 A IDC 307 C		CO ₂ 39.66 D IDC 640 E		CO ₂ - IDC 519 D		CO ₂ 51.4 D IDC 638 E	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO₂-Etikette , IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	3.66 B 0.64 C		8.9 D 0.88 E		- 0.5 D		6.61 C 0.87 E	
Électricité, Eau / Elektrizität , Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)								
	LAUSANNE (VD) Avenue du Grey 47 		LAUSANNE (VD) Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20 		LAUSANNE (VD) Rue Dr César-Roux 28 		RENENS (VD) Avenue de Florissant 28 	
	Valude added		Value added		Value added		Core +	
Stratégie / Strategie	13		36		36		55	
Logements / Wohnungen	618 m ²		1'646 m ²		966 m ²		3'620 m ²	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	-		137 m ²		505 m ²		759 m ²	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	96'804		315'880		243'471		411'039	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	194'328		640'349		494'976		824'312	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	5'672'900		10'560'345		11'964'594		18'387'148	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'516'000		13'694'000		12'383'000		19'125'000	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3.52%		4.68%		4.00%		4.31%	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.43%		6.06%		4.14%		4.48%	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	0.00%		2.58%		0.00%		0.00%	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	820 m ²		2'332 m ²		1'591 m ²		4'831 m ²	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	Mazout		Gaz		CAD ville		Mazout	
Chauffage / Heizung	CO ₂ 40.56 D IDC 504 D		CO ₂ 21.05 B IDC 334 C		CO ₂ 19.51 B IDC 634 E		CO ₂ 25.99 C IDC 316 C	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO₂-Etikette , IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	3.71 B 1.04 D		5.57 C 0.81 C		9.84 D 1.24 E		5.07 B 113 C	
Électricité, Eau / Elektrizität , Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)								

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN ¹

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	
Chauffage / Heizung	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	

RENEUS (VD)
Chemin des Roses 3, 5



RENEUS (VD)
Rue de Verdeaux 10a



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



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



	Core +	Core	Core +	Value added
Logements / Wohnungen	46	8	16	28
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'259 m ²	545 m ²	1'763 m ²	1'454 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	31 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	312'062	98'755	215'142	181'772
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	630'924	198'000	432'864	367'116
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	11'401'728	6'517'478	10'588'942	8'533'480
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'170'000	5'995'000	10'930'000	9'635'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.45%	3.30%	3.96%	3.81%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.53%	3.04%	4.09%	4.30%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	2'856 m ²	748 m ²	1'763 m ²	2'020 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 19.57 B IDC 230 B	CO ₂ 14.62 B IDC 218 B	CO ₂ 27.14 C IDC 435 D	CO ₂ 42.26 D IDC 534 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	7.04 C 1.2 B	6.64 C 0.57 B	8.16 D 0.86 D	3.44 B 1.09 D

VEVEY (VD)
Avenue de Corsier 3



VEVEY (VD)
Avenue Nestlé 45,47,49



YVERDON-LES-BAINS (VD)
Rue de Moulins 36, 38, 40, 42



	Value added	Core +	Core +	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	14	37	27	908
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	918 m ²	2'700 m ²	2'236 m ²	56'978 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	108 m ²	298 m ²	337 m ²	3'878 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	115'212	324'555	272'463	7'989'933
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	230'688	668'616	554'232	16'261'648
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'756'248	18'759'567	12'866'180	365'117'551
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	6'936'000	19'010'000	12'440'000	388'516'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.33%	3.52%	4.46%	4.19%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	3.41%	3.56%	4.31%	4.45%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	0.00%	0.00%	0.00%	1.59%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	1'240 m ²	3'291 m ²	3'550 m ²	77'924 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Gaz	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 40.96 D IDC 672 E	CO ₂ 43.59 D IDC 549 D	CO ₂ 26.12 C IDC 430 D	CO ₂ 28.62 C IDC 431 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	8.68 D 1.04 E	4.66 B 0.81 D	11.09 E 0.87 D	7.36 C 0.97 B

GRANGES-PACCOT (FR)
Route des Grives 2



BUSSIGNY (VD)
Rue de Bas-de-Plan 22



CRISSIER (VD)
Rue du Jura 14



LAUSANNE (VD)
Chemin des Cèdres 6, 8



	Value added	Opportuniste	Opportuniste	Opportuniste
Logements / Wohnungen	1	1	-	-
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	110 m ²	86 m ²	- m ²	- m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	3'745 m ²	4'941 m ²	1'739 m ²	255 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	336'482	332'845	237'399	71'340
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	711'271	687'372	475'648	143'880
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'641'922	11'900'708	7'504'121	2'834'400
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	11'370'000	11'760'000	7'288'000	3'449'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	6.26%	5.85%	6.53%	4.17%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.21%	5.78%	6.34%	5.08%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	5.39%	3.13%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	4'324 m ²	4'368 m ²	3'231 m ²	309 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 16.73 C IDC 223 B	CO ₂ 11.61 B IDC 177 B	CO ₂ 14.55 B IDC 240 B	CO ₂ - IDC -
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	2.35 B 0.33 B	6.63 C 0.35 B	0.97 A 0.3 B	- 0.8 -

IMMEUBLES À USAGE
COMMERCIAL
KOMMERZIELL
GENUTZTE
LIEGENSCHAFTEN ¹

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	2
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	196 m²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	10'680 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	978'066
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	2'018'170
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	35'881'152
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	33'867'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	5.96%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.62%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	2.97%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	12'232 m²
Chauffage / Heizung	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²)	CO ₂ 2013 C IDC 281 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² m³/m²)	316 B 0.33 A

IMMEUBLES À USAGE
MIXTE
GEMISCHTE BAUTEN ¹

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	
Chauffage / Heizung	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²)	
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² m³/m²)	

Totaux / Total

2
196 m²
10'680 m²
978'066
2'018'170
35'881'152
33'867'000
5.96%
5.62%
2.97%
12'232 m²
CO ₂ 2013 C IDC 281 B
316 B 0.33 A

GRANGES-PACCOT (FR)
Route des Grives 4



LAUSANNE (VD) ⁶
Avenue de Montchoisi 26-28



LAUSANNE (VD)
Rue de l'Ale 4



LAUSANNE (VD)
Rue de l'Ale 42



Value added	Value added	Core	Core
5	17	3	7
520 m²	1'140 m²	167 m²	278 m²
751 m²	318 m²	107 m²	147 m²
98'994	137'368	69'800	129'240
213'108	410'784	140'160	258'480
4'706'348	11'065'663	4'059'680	7'546'451
3'764'000	11'426'000	4'215'000	7'685'000
5.66%	3.60%	3.33%	3.36%
4.53%	3.71%	3.45%	3.43%
8.50%	0.00%	0.00%	0.00%
1'431 m²	n/a m²	363 m²	648 m²
Mazout	Mazout	Chauffage individuel	Chauffage individuel
CO ₂ 311 D IDC 389 C	CO ₂ - IDC -	CO ₂ - IDC -	CO ₂ - IDC -
311 B 0.61 C	- -	0.4 - 0.21 -	0.59 - 0.28 -

MORGES (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7



ORBE (VD)
Rue Centrale 1



ROLLE (VD)
Route de la Vallée 7, 9, 11



SAINT-SULPICE (VD)
Rue du Centre 140



Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	
Chauffage / Heizung	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²)	
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² m³/m²)	

Core +	Value added	Core	Opportuniste
7	14	25	3
615 m²	1'007 m²	3'325 m²	310 m²
166 m²	618 m²	6'145 m²	778 m²
97'406	138'185	1'347'546	86'575
195'900	283'920	2'738'976	175'125
5'699'387	5'366'521	58'521'129	3'758'567
5'766'000	5'200'000	59'735'000	4'123'000
3.40%	5.46%	4.59%	4.25%
3.44%	5.29%	4.68%	4.66%
0.00%	0.00%	0.69%	0.00%
831 m²	1'795 m²	9'243 m²	1'924 m²
Gaz	Mazout	Gaz	Mazout
CO ₂ 34.36 C IDC 550 D	CO ₂ 45.34 D IDC 570 E	CO ₂ 221 C IDC 354 C	CO ₂ 56.53 F IDC 717 F
9.08 D 1.76 D	3.58 B 0.29 E	6.63 C 0.87 C	19 A 0.23 F

IMMEUBLES À USAGE MIXTE GEMISCHTE BAUTEN ¹

Stratégie / Strategie

Logements / Wohnungen

Surfaces logements / Fläche "Wohnen"

Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"

Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²

Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³

Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)

Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)

RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴

RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴

Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵

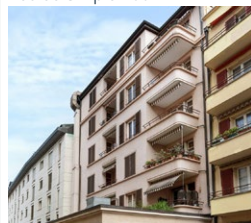
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)

Chauffage / Heizung

Étiquette CO₂, IDC / CO₂-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²)

Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²)

VEVEY (VD)
Rue du Simplon 33



MONTHEY (VS)
Rue du Midi 2



Totaux / Total

Value added

Value added

20

11

112

960 m²

754 m²

9'076 m²

235 m²

398 m²

9'664 m²

156'662

118'379

2'380'154

318'840

254'112

4'989'405

6'038'310

5'440'519

112'202'575

7'528'000

5'100'000

114'542'000

4.24%

4.98%

4.36%

5.28%

4.67%

4.45%

7.30%

0.00%

1.21%

1'480 m²

1'570 m²

19'285 m²

Mazout

CAD ville

LAUSANNE (VD)
Rue de la Borde 17, 17b / Che-
min de Mémise



Totaux / Total

Value added

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

9'088'484

9'088'484

10'003'000

10'003'000

0.00%

0.00%

0.00%

0.00%

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

BÂTIMENTS À DÉMOLIR / ABBRUCHOBJEKTE ¹

Stratégie / Strategie

Logements / Wohnungen

Surfaces logements / Fläche "Wohnen"

Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"

Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²

Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³

Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)

Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)

RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴

RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴

Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵

Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)

Chauffage / Heizung

Étiquette CO₂, IDC / CO₂-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²)

Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²)

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

CO₂ - IDC -

1. Les informations concernant les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO₂, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées / Die Informationen zu Energieflächen (SRE), Heizungsart, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft
2. 01.07.2023 au 31.12.2023 / vom 01.07.2023 bis 31.12.2023
3. Etat locatif théorique annualisé au 31.12.2023 / Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2023
4. Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.12.2023 / Auf dem annualisierten theoretischen Mieterspiegel per 31.12.2023
5. Vacant au 31.12.2023 sans les vacants pour travaux / Die renovationsbedingten Leerstände per 31.12.2023 sind hier nicht enthalten
6. Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

GLOBAUX
GESAMTTOTAL ¹

	Totaux / Total
Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	1'022
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	66'250 m2
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	24'221 m2
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ^{2 6}	11'348'153
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	23'269'223
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	522'289'762
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	546'928'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ^{4 7}	4.33%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ^{4 7}	4.53%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	1.63%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	
Chauffage / Heizung	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 25.96 C IDC 397 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	6.54 C 1.02 B

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 Gesamtmietsertrages des Fonds ausmachen

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

1. Les informations concernant les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO₂, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées / Die Informationen zu Energieflächen (SRE), Heizungsart, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft

2. 01.07.2023 au 31.12.2023 / vom 01.07.2023 bis 31.12.2023

3. Etat locatif théorique annualisé au 31.12.2023 / Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2023

4. Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.12.2023 / Auf dem annualisierten theoretischen Mieterspiegel per 31.12.2023

5. Vacant au 31.12.2023 sans les vacants pour travaux / Die renovationsbedingten Leerstände per 31.12.2023 sind hier nicht enthalten

6. Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

7. Ce taux exclut les bâtiments en construction / Dieser Satz schließt Gebäude aus, die sich noch im Bau befinden



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)	738 / 47'304	41 / 2'192	159 / 9'713	6 / 630	11 / 754	67 / 5'657	1'022 / 66'250
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m²)	18'123	41	407	4'496	398	757	24'221
Produits bruts Bruttoerlöse (CHF)	8'678'528	394'816	1'049'187	435'476	118'379	671'767	11'348'153
Etat locatif Mieterspiegel (CHF)	17'701'908	801'708	2'175'780	924'379	254'112	1'411'336	23'269'223
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	399'676'298	23'926'679	47'653'742	18'348'270	5'440'519	27'244'254	522'289'762
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	427'780'000	25'496'000	47'474'000	15'134'000	5'100'000	25'944'000	546'928'000
Ratio EL/VV ¹ Verhältnis MS/VW ¹	4.24%	3.14%	4.58%	6.11%	4.98%	5.44%	4.33%
Ratio EL/PR ¹ Verhältnis MS/EP ¹	4.53%	3.35%	4.57%	5.04%	4.67%	5.18%	4.53%
Taux de vacant au 31.12.2023 ¹ Leerstände per 31.12.2023 ¹	1.01%	0.05%	4.87%	6.10%	0.00%	2.63%	1.63%
Surface de référence énergétique (SRE) (m²) Energiebezugsfläche (EBF) (m²)	78'529	2'988	12'811	5'755	1'570	7'788	109'441

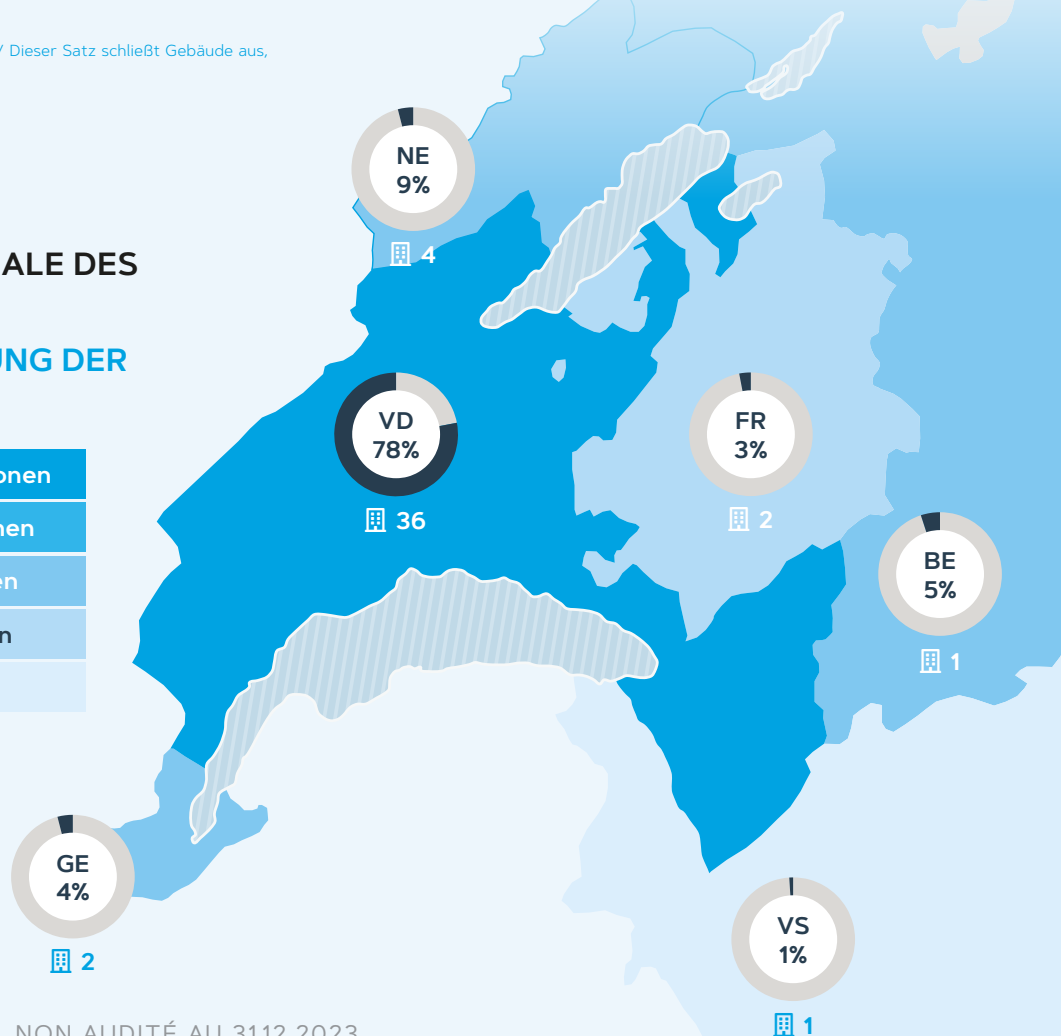
¹ Ce taux exclut les bâtiments en construction / Dieser Satz schließt Gebäude aus, die sich noch im Bau befinden

RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES

KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

CHF 200 – 500 Millions / Millionen
CHF 50 – 200 Millions / Millionen
CHF 20 – 50 Millions / Millionen
CHF 10 – 20 Millions / Millionen
< CHF 10 Millions / Millionen

 Immeubles / Liegenschaften



LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

ACHATS KÄUFE

Immeubles achetés Gekaufte Immobilien

Canton / [Kanton](#)

Ville / [Stadt](#)

Adresse / [Adresse](#)

Date ¹ / [Datum](#) ¹

Date de jouissance / [Antrittsdatum](#)

Prix d'achat / [Kaufpreis](#)



VD

VD

Lausanne

Lausanne

Av. de Montchoisi 26, 28
(PPE 8269 à 8290)

Avenue de Montchoisi 26
(PPE 8268)

25.08.2023

05.12.2023

25.08.2023

25.08.2023

CHF 9'159'000.00

CHF 1'191'000.00

VENTES VERKÄUFE

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

1. Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier. / Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKAR- SCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2023
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsda- tum	Kapital per 30.06.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2023
			en/in CHF			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)

2.18%	30.06.2023	29.09.2023	147'362'200	0	147'362'200	0
2.20%	29.09.2023	31.10.2023	0	130'362'000	130'362'000	0
2.18%	11.10.2023	30.11.2023	0	10'500'000	10'500'000	0
2.20%	30.11.2023	29.12.2023	0	9'250'000	9'250'000	0
2.20%	04.12.2023	29.12.2023	0	1'243'000	1'243'000	0
2.28%	29.12.2023	31.01.2024	0	1'243'000	0	1'243'000
2.28%	29.12.2023	31.01.2024	0	9'250'000	0	9'250'000
2.37%	23.08.2023	28.06.2024	0	9'500'000	0	9'500'000
2.16%	31.10.2023	28.06.2024	0	130'362'000	0	130'362'000
2.21%	29.09.2023	30.09.2024	0	17'000'000	0	17'000'000
2.18%¹			147'362'200	318'710'000	298'717'200	167'355'000

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)

1.10%	01.01.2022	30.09.2025	344'000	0	0	344'000
1.58%	01.01.2022	17.12.2025	769'000	0	0	769'000
1.43%¹			1'113'000	0	0	1'113'000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)

1.30%	01.01.2022	30.11.2029	3'710'000	0	0	3'710'000
0.91%	01.01.2022	31.05.2030	230'000	0	0	230'000
1.28%¹			3'940'000	0	0	3'940'000
2.16%¹		0.64²	152'415'200	318'710'000	298'717'200	172'408'000

1 Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année) / Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)

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%	0.73%
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%	3.00%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.30%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction Commission pour le travail occasionné lors de la construction	3.00%	3.00%
Commission pour le travail occasionné lors de la rénovation ou transformation Kommission für die umfassenden Renovationen	Normes de la SIA Normenwerk des SIA	4.23%

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.04%
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.

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

Achat d'immeubles / Immobilienkäufe

CHF 0.00

Mandats de construction et investissements dans les immeubles.

CHF 3'804'488.00

Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

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 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 2.57% à 4.22%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.38% (termes nominaux).

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 2.57% und 4.22%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.38% (nominal).

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cash-flow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.60% et 4.00% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.21% (termes réels).

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 moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

Méthode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 4.00% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.21% (real).

Méthode 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 Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungsszinssätze werden nach Makro- und Mikro-lage sowie nach Immobiliensegment variiert.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse 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 net utilisé pour l'évaluation de l'immeuble a été de 2.70% (terme réel).

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01

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.

Der für die Bewertung der Immobilie verwendete Nettodiskontsatz betrug 2.70% (real).

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

DÉVELOPPE- MENT DURABLE NON AUDITÉ

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG NICHT AUDIDIERT

	2022**	Δ 2022 - 2021	2021	Δ 2021 - 2020	2020
Taux de couverture / Erfassungsquote	96.42%	4.56%	92.22%	6.38%	86.69%
Nombre total d'objets / Gesamtzahl der Objekte	71	4.41%	68	0.00%	68
Taux de couverture Thermique en % / Deckungsgrad Thermisch in %.	97.06%	5.25%	92.22%	6.38%	86.69%
Taux de couverture Electricité en % / Deckungsgrad Elektrizität in %.	99.08%	1.14%	97.96%	0.00%	97.96%
Taux de couverture Eau en % / Deckungsgrad Wasser in %	100.00%	4.79%	95.43%	-2.58%	97.96%
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²] / Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²].	109'441	-8.93%	120'166	0.00%	120'166
Nombre d'objet pris en compte / Anzahl der berücksichtigten Objekte	65	18.18%	55	-3.51%	57
Surface de référence énergétique déterminante [m²] / Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²].	105'526	-4.77%	110'815	6.38%	104'166
Part des surfaces de références énergétiques fournies par le client [%] / Anteil der vom Kunden bereitgestellten Energiebezugsflächen [%].	32.82%	49.18%	22.00%	0.00%	22.00%
Mix énergétique - Scope 1 + 2 / Energiemix - Scope 1 + 2					
Gaz / Gas	44.60%	6.32%	41.95%	-1.96%	42.79%
Mazout / Heizöl	37.18%	26.12%	29.48%	-1.63%	29.97%
CAD_Ville / CAD_Stadt	10.49%	-45.45%	19.23%	-8.69%	21.06%
PAC / PAC	0.00%	-100.00%	3.59%	0.00%	0.00%
Electricité des communs / Elektrizität der Gemeinschaftsräume	5.80%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Electricité / Elektrizität	1.93%	-66.41%	5.75%	-6.96%	6.18%
Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1 + 2 / Energieintensität (kWh/m²) - Scope 1 + 2	110.74	3.02%	107.50	-0.40%	107.93
Consommation énergie totale (MWh) / Gesamtenergieverbrauch (MWh)	11'686	-1.90%	11'912	5.96%	11'243

** 01.01.2022 - 31.12.2022

	2022**	Δ 2022 - 2021	2021	Δ 2021 - 2020	2020
Émissions de gaz à effet de serre – Scope 1 + 2 / Treibhausgasemissionen – Scope 1 + 2					
Gaz / Gas	43.15%	1.53%	42.50%	-1.76%	43.26%
Mazout / Heizöl	47.39%	24.02%	38.21%	-0.03%	38.22%
CAD_Ville / CAD_Stadt	4.83%	-63.00%	13.06%	-9.37%	14.41%
PAC / PAC	0.00%	-100.00%	2.38%	0.00%	0.00%
Electricité des communs / Elektrizität der Gemeinschaftsräume	3.47%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Electricité / Elektrizität	1.16%	-69.95%	3.85%	-6.33%	4.11%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m²) - Scope 1 / Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO₂/m²) - Scope 1 + 2	23.51	13.54%	20.70	-1.40%	21.00
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 / CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1	2'480	8.17%	2'293	4.85%	2'187
Part de renouvelable – Scope 1 / Anteil an erneuerbaren Energien – Scope 1	0.87%	45.21%	0.60%	1.69%	0.59%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m²) - Scope 1 + 2 / Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO₂/m²) - Scope 1 + 2	25.96	1.25%	25.64	-0.53%	25.78
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 / CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2	2'740	-3.59%	2'842	5.86%	2'684
Part de renouvelable – Scope 1 + 2 / Anteil an erneuerbaren Energien – Scope 1 + 2	6.03%	-33.62%	9.08%	16.29%	7.81%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m²) - Scope 1 + 2 + 3* / Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO₂/m²) - Scope 1 + 2 + 3*	30.34	0.05%	30.32	-0.77%	30.56
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3* / CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3	3'201	-4.70%	3'359	5.60%	3'181
Part de renouvelable – Scope 1 + 2 + 3* / Anteil an erneuerbaren Energien – Scope 1 + 2 + 3	9.44%	-5.54%	9.99%	11.74%	8.94%

* Dans le scope 3, seule la consommation électrique des locataires est considérée.

* In Scope 3 wird nur des Stromverbrauch der Mieter berücksichtigt.

** 01.01.2022 - 31.12.2022

**Direction du fonds**

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
CH-1110 Morges
☎ 022 365 20 70
✉ info@solutionsandfunds.ch
www.solutionsandfunds.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.