



RAPPORT ANNUEL **JAHRESBERICHT**

2021-2022

SOMMAIRE

INDEX

4	PORTRAIT DU FONDS / PORTRAIT DES FONDS
5	GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE
6	RAPPORT DE GESTION / GESCHÄFTSBERICHT
20	CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN
24	COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG
25	COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG
28	INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIEN-INVENTAR
37	LISTE DES ACHATS ET DES VENTES / AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE
38	DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL
40	INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS / ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN
41	MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS / ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS
42	ANNEXE / ANHANG
46	DÉVELOPPEMENT DURABLE NON AUDITÉ / NACHHALTIGE ENTWICKLUNG NICHT AUDIDIERT
56	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT / BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT

PORTRAIT DU FONDS

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

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

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

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

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

PORTRAIT DES FONDS

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

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

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES

VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds / Fondsleitung

SOLUFONDS SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire / Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds / Vermögensverwalterin

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

Fund manager

Diego REYES

Société d'audit / Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE SA

Genève

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:

Sönke THIEDEMANN

Yves CACHEMAILLE

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

Zürich

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:

Raphael BOURQUIN

Roxane MONTAGNER

Jones Lang LaSalle SA

Genève

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:

Olivia SIGER

Daniel SCHNEIDER

Wüest Partner AG

Zürich et Genève

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:

Vincent CLAPASSON

Philippe BACH

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

- > Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- > Bernard NICOD SA, Lausanne
- > COGESTIM SA, Lausanne, (jusqu'au 30.06.2022 / [bis zum 30.06.2022](#))
- > Daudin & Cie SA, Petit-Lancy, (jusqu'au 30.06.2022 / [bis zum 30.06.2022](#))
- > de Rham SA, Lausanne
- > Domicim SA, Lausanne, (jusqu'au 30.06.2022 / [bis zum 30.06.2022](#))
- > MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
- > REGIE DE LA COURONNE S.A., Bussigny
- > Régie Duboux SA, Lausanne
- > Wincasa AG, Winterthur, (jusqu'au 30.06.2022 / [bis zum 30.06.2022](#))

Rue de Verdeaux 10a, Renens (VD)



RAPPORT DE GESTION GESCHÄFTSBERICHT

Au 30 Juin 2022

REVUE DES MARCHÉS

Le marché des fonds immobiliers en Suisse est sorti de sa longue période euphorique en raison de l'accélération de l'inflation qui a poussé la BNS à relever ses taux d'intérêt directeur en juin 2022 pour la première fois depuis 15 ans, un mouvement qui devrait se poursuivre. Pour la période sous revue l'indice SWIT a baissé de 14.4%. Dans ce contexte négatif, le fonds Dominicé Swiss Property Fund a réalisé au contraire une performance positive de 5.8%. Cette bonne tenue s'explique par d'excellents résultats et par le fait que le fonds ne présentait pas d'agio important en début de période comme beaucoup de ses pairs.

Nous analysons la baisse du marché des fonds immobiliers comme une correction par rapport à des exagérations dues à une expansion monétaire globale très excessive, car du côté des résultats des fonds, ils sont généralement en hausse et nous n'avons pas d'inquiétude particulière pour ces prochaines années. L'inflation est en soi positive pour l'immobilier et à ce stade nous n'observons pas, ni n'anticipons de chute du marché immobilier. Le contexte international plaide pour le maintien de taux d'intérêt réels négatifs et pour une stimulation macroéconomique permanente qui freinera les banques centrales dans leur ardeur à lutter plus franchement contre l'inflation.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement dans l'immobilier consiste à acquérir des immeubles locatifs résidentiels en Suisse Romande proposant des logements proches des commodités et des transports, en utilisant des critères d'investissement responsable.

L'objectif et le but de cette stratégie est de produire des rendements positifs ajustés au risque en francs suisses. Sur le marché très compétitif des immeubles locatifs, nous créons de la valeur grâce à une gestion active, à un processus de sélection rigoureux et à notre capacité à développer et promouvoir des projets immobiliers.

Zum 30. Juni 2022

MARKTRÜCKBLICK

Die lang anhaltende euphorische Phase des Schweizer Marktes für Immobilienfonds ist beendet, denn die wachsende Inflation hat die SNB dazu veranlasst, ihre Leitzinsen im Juni 2022 erstmals seit 15 Jahren zu erhöhen. Dieser Trend wird voraussichtlich anhalten. Im Berichtszeitraum ist der SWIT um 14,4% gesunken. In diesem negativen Umfeld hat der Dominicé Swiss Property Fund dennoch eine positive Performance von 5,8% erzielt. Dieser günstige Verlauf ist auf die ausgezeichneten Ergebnisse und die Tatsache zurückzuführen, dass der Fonds zu Beginn des Berichtszeitraums kein hohes Agio aufwies wie viele andere Immobilienfonds.

Wir betrachten den rückläufigen Markt für Immobilienfonds als Korrektur gegenüber Übertreibungen aufgrund einer sehr exzessiven globalen Geldmengenausweitung. Die Fondsergebnisse sind nämlich im Allgemeinen steigend und für die nächsten Jahre wir haben keine grösseren Bedenken. Die Inflation ist an sich positiv für den Immobilienmarkt und zum jetzigen Zeitpunkt beobachten oder erwarten wir hier keinen Einbruch. Das internationale Umfeld spricht für die Aufrechterhaltung negativer realer Zinssätze und für eine anhaltende makroökonomische Stimulierung. Sie wird die Zentralbanken in ihrem Eifer bremsen, entschiedener gegen die Inflation vorzugehen.

ANLAGEPOLITIK

Unsere Immobilien-Anlagestrategie besteht darin, nach verantwortungsbewussten Investitionskriterien gut erschlossene Wohnmietobjekte in der Westschweiz zu erwerben.

Ziel und Zweck dieser Strategie ist es, risikogerechte positive Renditen in Schweizer Franken zu erwirtschaften. Auf dem hart umkämpften Mietimmobilienmarkt schöpfen wir Wert durch aktives Managements, ein rigoroses Auswahlverfahren und unsere Fähigkeit, Immobilienprojekte zu entwickeln und zu fördern.

De nature fondamentalement défensive, cette stratégie d'investissement est résistante à l'inflation tout en produisant des rendements positifs en francs suisses, à long terme.

Les compétences professionnelles et techniques de l'équipe immobilière du fonds représentent un avantage majeur de la stratégie.

Cela ne permet pas seulement d'identifier les biens présentant un large potentiel de croissance mais nous avons aussi un meilleur contrôle des coûts de rénovation et de construction, ainsi que des opérations financières.

Au cours de l'exercice 2021-2022, le fonds Dominicé Swiss Property Fund a complété son patrimoine

Diese grundsätzlich defensive Anlagestrategie schützt vor Inflation und erzielt langfristig positive Renditen in Schweizer Franken.

Zu den grossen Vorteilen der Strategie gehören die beruflichen und fachlichen Kompetenzen des Immo-
bilienteams.

Dadurch können wir nicht nur Liegenschaften mit einem grossen Wachstumspotenzial ausfindig machen, sondern wir haben auch eine bessere Kontrolle über die Renovations- und Baukosten sowie über die Finanztransaktionen.

Im Geschäftsjahr 2021-2022 hat der Dominicé Swiss Property Fund sein Immobilienvermögen durch den Erwerb von neun neuen Wohnliegenschaften in der



Lausanne (VD)
Avenue du Grey 47



Lausanne (VD)
Rue Dr. César-Roux 28



Genève (GE)
Rue de Lyon 65b



Renens (VD)
Rue de Verdeaux 10a



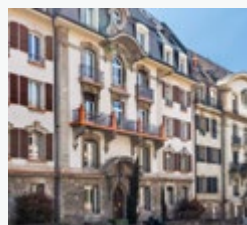
Lausanne (VD)
Avenue de France 20



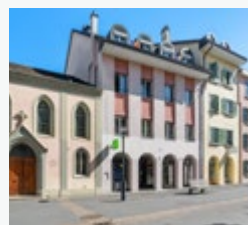
Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 4



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 42



Lausanne (VD)
Avenue de Béthusy 30



Morges (VD)
Rue de Cavaloup 5, 7

immobilier avec l'acquisition de neuf nouveaux immeubles résidentiels en suisse Romande, proche des transports publics et des commerces, en plein centre des villes de Lausanne, Genève, Renens et Morges.

L'acquisition de ses immeubles font suite à l'augmentation de capital effectuées en décembre 2021, avec l'émission de 400'000 parts qui a apporté CHF 47.45 millions au fonds. Cela a permis au fonds d'acquies des immeubles résidentiels pour une valorisation totale d'environ MCHF 75.83, un état locatif de CHF 2.39 millions avec une réserve locative estimée à 22%, soit 125 logements, une surface locative totale de 7'426 m² et un taux de vacance de 0%.

Westschweiz ergänzt. Sie liegen alle in der Nähe des öffentlichen Verkehrs und von Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Lausanne, Genf, Renens und Morges.

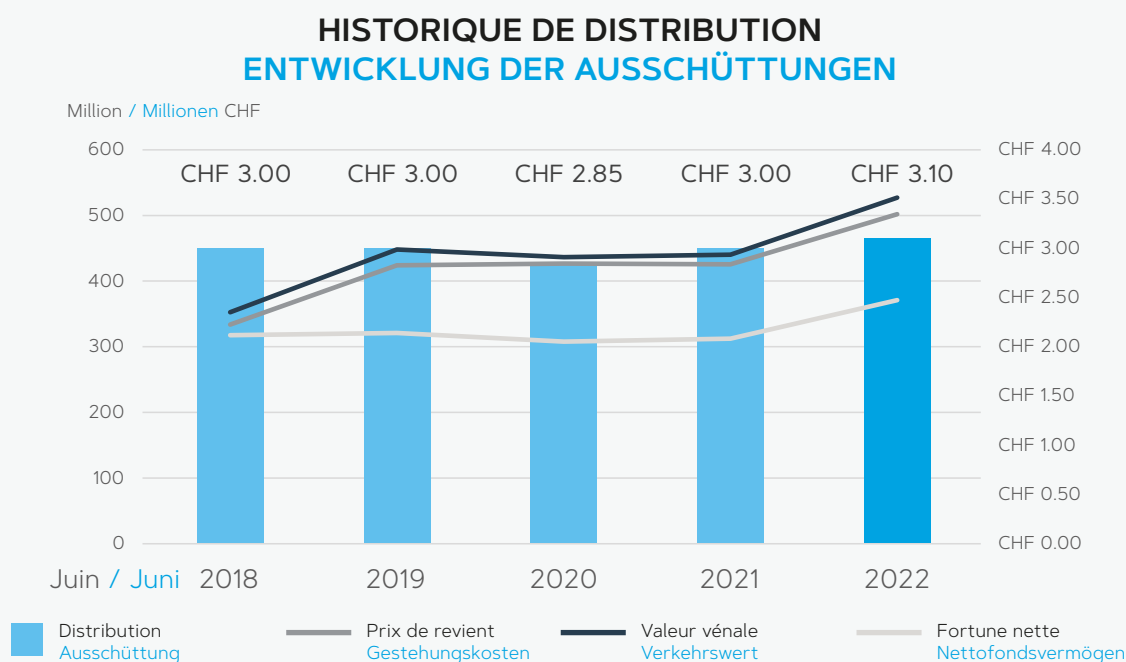
Dem Erwerb dieser Liegenschaften ging im Dezember 2021 eine Kapitalerhöhung voraus. Dabei wurden 400'000 Anteile ausgegeben, die dem Fonds CHF 47,45 Mio. einbrachten. Dadurch konnte der Fonds Wohnliegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 75,83 Mio. mit Mieteinnahmen von CHF 2,39 Mio. und einer geschätzten Mietreserve von 22% oder 125 Wohnungen, einer Gesamtmietfläche von 7'426 m² und einer Leerstandsquote von 0% erwerben.

Ces transactions présentent des bonnes opportunités de développement puisque la moitié possède déjà un potentiel de densification par surélévation, réaffectation et redéveloppement. Le positionnement stratégique des immeubles, leur optimisation locative ainsi que leur capacité d'expansion représentent un excellent atout de création de valeur pour le fonds.

Conformément à sa stratégie active, cela permet ainsi de faire croître le fonds et d'augmenter son dividende annuel.

Diese Transaktionen bieten gute Entwicklungsmöglichkeiten, denn die Hälfte verfügt bereits über ein Verdichtungspotenzial durch Aufstockung, Umnutzung und Sanierung. Die strategische Positionierung der Liegenschaften, ihre optimierten Mieteinnahmen sowie ihre Expansionsmöglichkeiten stellen für den Fonds einen ausgezeichneten Wertschöpfungsfaktor dar.

Im Einklang mit seiner aktiven Strategie ermöglicht dies somit ein Fondswachstum und eine Erhöhung der jährlichen Ausschüttung.



ANALYSE DE LA PERFORMANCE

Le fonds de placement clôture l'exercice 2021-2022 avec une fortune totale de CHF 537.9 millions, soit une progression de CHF 88.6 millions par rapport à l'année précédente. Cette augmentation provient des investissements réalisés dans les travaux de rénovations et transformations, de l'augmentation de valeur du parc immobilier existant et principalement par l'achat de neuf nouveaux immeubles résidentiels.

Les investissements pour la rénovation et transformations des logements et des immeubles entrepris sur l'exercice 2021-2022 ont été effectués dans le but

PERFORMANCE-ANALYSE

Der Fonds hat das Geschäftsjahr 2021-2022 mit einem Gesamtvermögen von CHF 537,9 Mio. abgeschlossen, was einer Steigerung um CHF 88,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Anstieg ist auf die Investitionen in Renovations- und Umbauarbeiten, die Wertsteigerung des Immobilienbestandes und vor allem auf den Kauf von neuen Wohnliegenschaften zurückzuführen.

Die Investitionen in Renovation und Umbau von Wohnungen und Gebäuden im Geschäftsjahr 2021-2022 erfolgten mit dem Ziel, den Immobilienbestand durch

de valoriser et d'améliorer le portefeuille immobilier à long terme en utilisant des critères responsables.

Le taux d'endettement du fonds est en légère augmentation pour se situer à 29.73% au 30 juin 2022 comparé à 28.95% l'année précédente.

La valeur nette d'inventaire par part atteint CHF 123.65 à la fin de l'exercice. Le rendement de placement s'élève à 5.64%. Il s'explique par la baisse du taux d'actualisation moyen pondéré à 3.43%, contre 3.54% un an plus tôt et par les acquisitions immobilières et les investissements réalisés dans le but de valoriser le patrimoine immobilier.

Le résultat total de l'exercice s'élève à CHF 19.86 millions, en hausse de 69.57% par rapport à l'année précédente et se décompose de la façon suivante : CHF 9.55 millions proviennent de l'augmentation de valeur du parc immobilier tandis que CHF 10.31 millions découlent directement des revenus des immeubles.

Les revenus locatifs sont en hausse de 12.41% en raison de la baisse des vacants grâce au renforcement du suivi commercial dans la recherche active de nouveaux locataires, au succès de la mise en valeur de l'immeuble sis route d'Aigle 21-23 à Bex ainsi qu'aux nouvelles acquisitions.

Le total des charges est en hausse de 5.21% sur la période. Cela s'explique par l'agrandissement du parc immobilier du fonds et par la mise en service de l'immeuble d'Aigle. Pendant l'exercice, le contrôle rigoureux des entretiens extraordinaires et l'optimisation des coûts de la dette hypothécaire ont permis une réduction de ces postes.

Anwendung verantwortungsvoller Kriterien langfristig aufzuwerten und zu verbessern.

Die Verschuldungsquote des Fonds stieg leicht an und lag am 30. Juni 2022 bei 29,73% (im Vorjahr 28,95%).

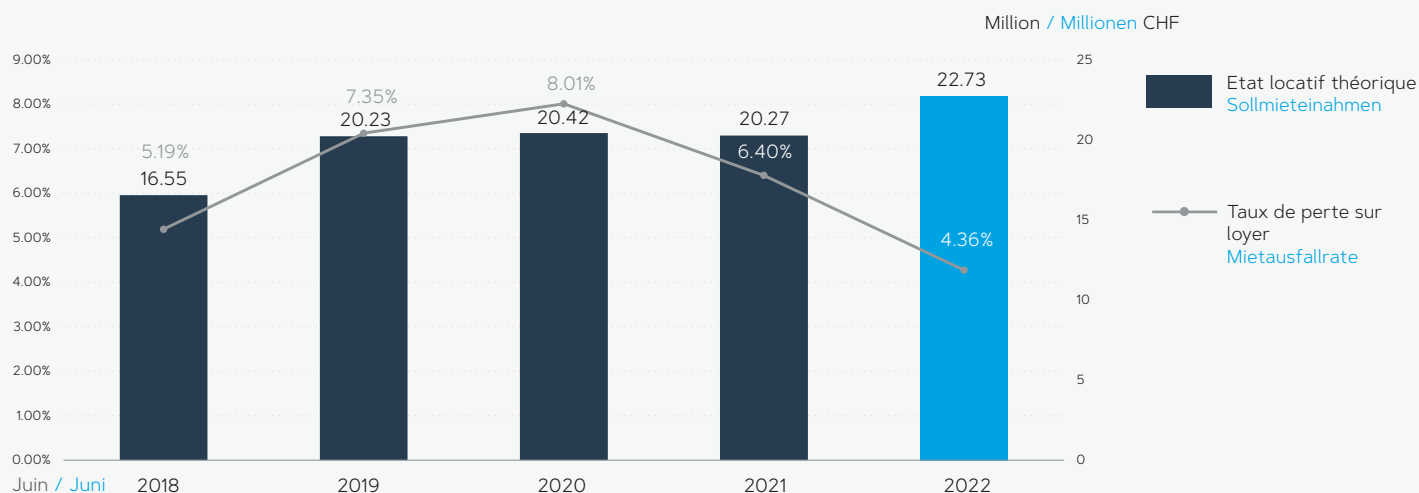
Der Nettoinventarwert pro Anteil erreichte per Ende des Geschäftsjahres CHF 123.65. Die Anlagenrendite betrug 5,64%. Sie erklärt sich durch den Rückgang des gewichteten durchschnittlichen Diskontierungssatzes auf 3,43% (im Vorjahr 3,54%) sowie durch die Immobilienzukäufe und Investitionen zur Aufwertung des Immobilienvermögens.

Das Gesamtjahresergebnis beläuft sich auf CHF 19,86 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 69,57% entspricht. Es setzt sich wie folgt zusammen: CHF 9,55 Mio. entfallen auf die Wertsteigerung des Immobilienbestandes und CHF 10,31 Mio. stammen direkt aus den Erträgen der Gebäude.

Die Mieteinnahmen sind um 12,41% gestiegen. Dank unserer Unterstützung bei der aktiven Suche nach neuen Mietern, der erfolgreichen Aufwertung des Gebäudes an der Route d'Aigle 21-23 in Bex und den Neuerwerbungen sind nämlich die Leerstände zurückgegangen.

Die Gesamtkosten haben sich im Berichtszeitraum um 5,21% erhöht. Dies erklärt sich durch die Vergrößerung des Liegenschaftsbestandes des Fonds und die Inbetriebnahme des Gebäudes in Aigle. Im Berichtsjahr ermöglichten eine rigorose Kontrolle des ausserordentlichen Unterhalts und die Optimierung der Hypothekarbelastung eine Reduktion bei diesen Positionen.

TAUX DE PERTES SUR LOYER MIETAUSFALLRATE



Le résultat net progresse solidement de 31.07% par rapport à l'exercice précédent ce qui permet de générer un résultat net par part de CHF 3.44 comparé à CHF 3.03 l'année précédente.

Au 30 juin 2022, le taux de perte sur loyer s'établit à 4.36% de l'état locatif total, contre un niveau de 6.40% lors de l'exercice précédent. Cette baisse du taux s'explique par la fin de la mise en valeur de l'immeuble sis route d'Aigle 21-23 à Bex, la situation des nouvelles acquisitions dans des bons emplacements (Core) et la gestion proactive des relocations de la part des équipes de gestion et des régies. En excluant les vacants pour travaux, le taux de vacant du fonds au 30 juin 2022 s'établit à 2.79% de l'état locatif théorique à la même date.

Distribution

Le résultat net distribuable de l'exercice du Fonds Dominicé Swiss Property Fund est de CHF 3.44 par part ce qui permet de distribuer un dividende de CHF 3.10 par part avec un payout ratio de 90.17%. Cette distribution est en hausse de CHF 0.10 par part, soit 3.33% au regard de l'exercice précédent et résulte de la croissance de la fortune du fonds, de la mise en place d'une stratégie active et une gestion financière performante. Le rendement de distribution quant à lui reste stable à hauteur de 2.50%, et 2.49% pour l'exercice précédent.

Avantage fiscaux du fonds

Le fonds détient ses immeubles en propriété foncière directe. De ce fait, les revenus et la fortune rattachés aux immeubles sont assujettis à l'imposition auprès du fonds lui-même, lequel bénéficie de taux d'imposition

Das Nettoergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um 31,07% gestiegen, wodurch sich ein Nettoertrag pro Anteil von CHF 3.44 (im Vorjahr CHF 3.03) ergibt.

Per 30. Juni 2022 erreichte die Mietausfallrate 4,36% der gesamten Mieteinnahmen (im Vorjahr 6,40%). Die Senkung dieser Rate erklärt sich durch die abgeschlossene Aufwertung des Gebäudes an der Route d'Aigle 21-23 in Bex, die Neuerwerbungen an guten Standorten (Core) und das proaktive Management der Neuvermietungen durch die Managementteams und die Liegenschaftsverwaltungen. Ohne Leerstände wegen Bauarbeiten belief sich die Leerstandsquote des Fonds am 30. Juni 2022 auf 2,79% der damaligen Sollmieteinnahmen.

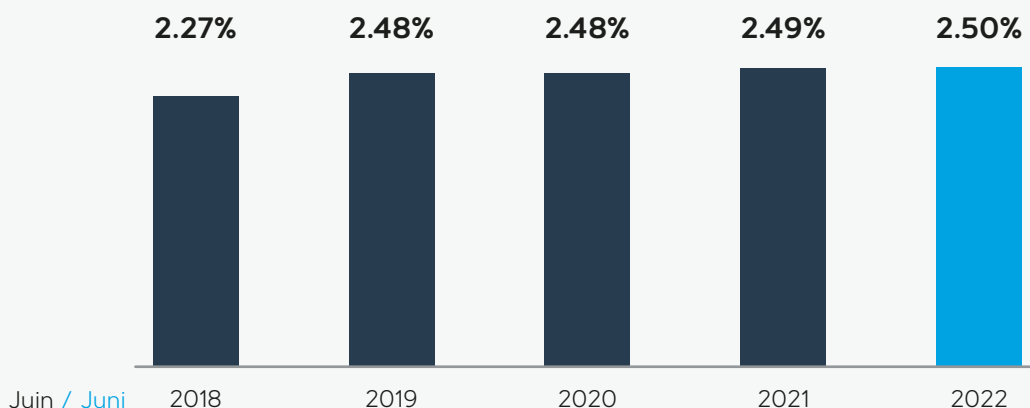
Ausschüttung

Das ausschüttungsfähige Nettoergebnis des Dominicé Swiss Property Fund beträgt im Geschäftsjahr CHF 3.44 pro Anteil, was eine Ausschüttung von CHF 3.10 pro Anteil bei einer Payout Ratio von 90,17% ermöglicht. Diese Ausschüttung ist um CHF 0.10 pro Anteil oder 3,33% höher als im Vorjahr und dem gestiegenen Fondsvermögen, einer aktiven Strategie und einem effizienten Finanzmanagement zuzuschreiben. Die Ausschüttungsrendite bleibt stabil bei 2,50% (im Vorjahr 2,49%).

Steuervorteile des Fonds

Der Fonds hält seine Liegenschaften im direkten Grundbesitz. Die mit den Gebäuden verbundenen Einkünfte und Vermögenswerte unterliegen nämlich der Besteuerung beim Fonds selbst. Dieser profitiert in der Regel von günstigeren Steuersätzen als normale Steuerzahler. Zu beachten ist, dass die Ausschüttun-

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION AUSSCHÜTTUNGSRENDITE



généralement plus favorables que ceux des contribuables ordinaires. Il est important de rappeler que le dividende n'est ni imposable, ni soumis à l'impôt anticipé chez le porteur de parts domicilié en Suisse car la totalité des impôts est payée par le fonds.

Les dividendes versés aux porteurs de parts ne sont pas soumis au prélèvement de l'impôt anticipé. Seuls les revenus mobiliers ainsi que la composante mobilière de la fortune du fonds sont soumis à l'impôt auprès des porteurs de parts. Ainsi le dividende de CHF 3.10 par part distribué pour l'exercice 2021-2022 est franc d'impôts pour un investisseur domicilié en Suisse.

Au niveau de la fortune, la valeur fiscale prise en compte s'élève à CHF 0.02 par part au 31 décembre 2021, contre CHF 1.11 au 31 décembre 2020, alors que la valeur boursière s'élève, elle, à CHF 128.- par part à la même date, contre CHF 117.- au 31 décembre 2020.

Ainsi, investir dans le fonds Dominicé Swiss Property Fund offre aux porteurs de parts de nombreux avantages tels que : une diversification appréciable dans les centres urbains de Suisse Romande, une gestion rigoureuse, responsable et durable d'un parc immobilier à prépondérance résidentiel, une réelle sécurité contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt, une négociabilité des parts sur le marché boursier Suisse (SIX Swiss Exchange Bourse à Zurich) et enfin, une optimisation fiscale.

Projets de développements et constructions

Conséquence de la COVID 19 et de ses résurgences, l'exercice 2021-2022 reste marqué par un ralentissement de l'activité dans la construction, la prolongation des chantiers, une raréfaction des matières premières, une augmentation importante des coûts de construction et des services, ainsi qu'une rotation réduite de locataires. Ceci a impacté le cycle de rénovations des logements qui s'est réduit à 45 au total pour un montant d'investissement de CHF 1.36 millions et un retour sur investissement estimé à 12.89%.

Nous avons reçu le permis de construire pour le nouvel immeuble résidentiel à Lausanne, rue de la Borde 17, dont le coût estimé est de l'ordre de CHF 7.6 millions TTC, proposant 29 logements et 2 commerces.

Le désamiantage anticipé est terminé ainsi que l'adjudication et signature d'un contrat d'exécution en entreprise totale avec garantie de coûts et de délais. Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2022 pour une réception et entrée des locataires en juin 2024.

gen an Anteilinhaber mit Domizil in der Schweiz weder steuer- noch verrechnungssteuerpflichtig sind, da sämtliche Steuern vom Fonds bezahlt werden.

Die Ausschüttungen an die Anteilinhaber sind nicht verrechnungssteuerpflichtig. Die Anteilinhaber haben nur auf Wertschriftenerträge und auf den beweglichen Teil des Fondsvermögens Steuern zu entrichten. So ist die Ausschüttung von CHF 3.10 pro Anteil im Geschäftsjahr 2021-2022 für einen in der Schweiz domizilierten Anleger steuerbefreit.

Auf Vermögensebene belief sich der berücksichtigte Steuerwert am 31. Dezember 2021 auf CHF 0.02 pro Anteil (CHF 1.11 am 31. Dezember 2020), während der Börsenwert am gleichen Stichtag CHF 128.- betrug (CHF 117.- am 31. Dezember 2020).

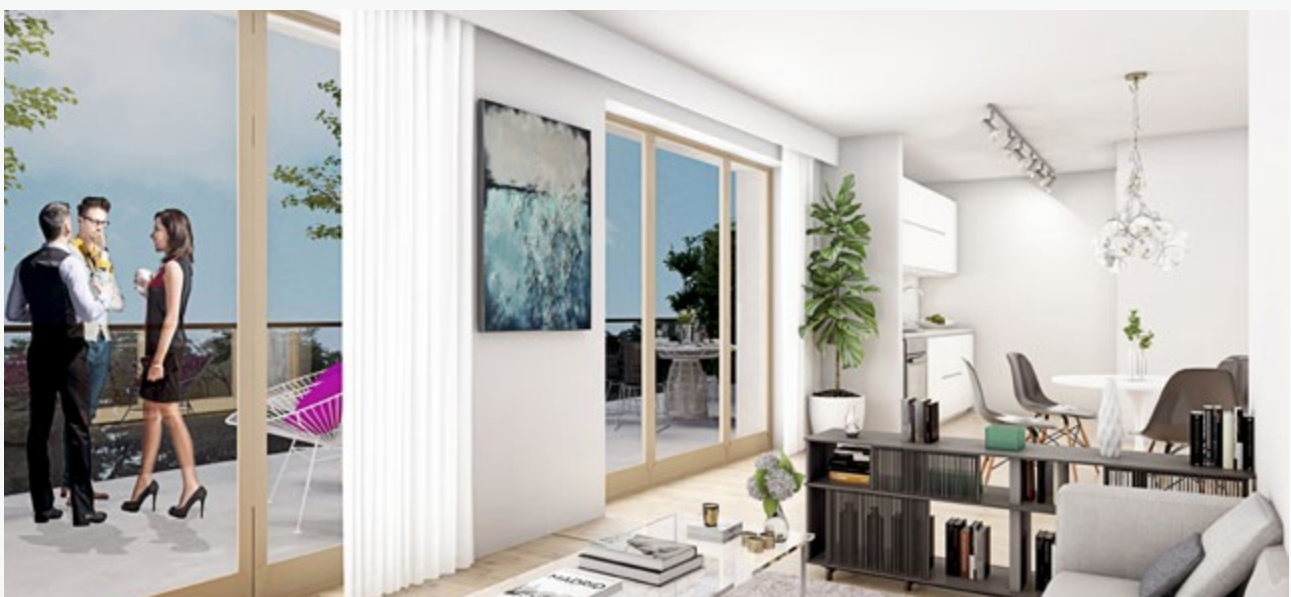
Eine Investition in den Dominicé Swiss Property Fund bietet den Anteilinhabern somit zahlreiche Vorteile. Dazu gehören eine erhebliche Diversifizierung in den Westschweizer Stadtzentren, eine rigorose, verantwortungsvolle und nachhaltige Verwaltung eines Immobilienbestandes, der vor allem aus Wohnungen besteht, eine echte Absicherung vor einem allfälligen Zinsanstieg, die Handelbarkeit der Anteile am Schweizer Börsenmarkt (SIX Swiss Exchange in Zürich) und schliesslich eine Steueroptimierung.

Entwicklungsprojekte und Neubauten

Als Folge von COVID 19 und seiner Nachwehen bleibt das Geschäftsjahr 2021-2022 von einer Abschwächung der Bautätigkeit, Verzögerungen bei Bauarbeiten, Versorgungsengpässen bei Rohstoffen, einem starken Anstieg der Bau- und Dienstleistungskosten sowie einer geringeren Mieterfluktuation geprägt. Dies hat sich auch auf die Wohnungsrenovationen ausgewirkt. Insgesamt wurden nur 45 Wohnungen mit einer Investitionssumme von CHF 1,36 Mio. und einer geschätzten Investitionsrendite von 12,89% erneuert.

Für die neue Wohnliegenschaft in Lausanne, Rue de la Borde 17, haben wir die Baubewilligung erhalten. Die Kosten belaufen sich auf schätzungsweise CHF 7,6 Mio. inkl. MWST und umfassen 29 Wohnungen und 2 Geschäftslokale.

Die vorgezogene Asbestsanierung ist abgeschlossen und es wurde ein Totalunternehmervertrag mit Kosten- und Termingarantie unterzeichnet. Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich im September 2022 und die Abnahme sowie der Einzug der Mieter ist im Juni 2024 geplant.



Rue de la Borde 17, 17b / Chemin de Mémise, Lausanne (VD)

Rue de l'Ale 4, Lausanne (VD)

Café historique de Lausanne





Nous nous réjouissons de voir se réaliser ce projet entièrement développé en interne qui illustre notre stratégie de développement et de création de valeur responsable : acquérir des biens immobiliers en fin de cycle, centrés géographiquement, et les transformer en immeubles de qualité avec des performances qualitatives et environnementales élevées.

Sur les transformations et rénovations d'immeubles, nous nous sommes concentrés sur les travaux nécessaires portant sur le remplacement et l'assainissement d'éléments en fin de cycle de vie. Nous attendons le permis de construire pour la rénovation énergétique globale à Chavannes-près-Renens, rue de la Blancherie 5 qui sera réalisé lors de l'exercice 2022-2023.

A Lausanne, rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20, les façades de la cour intérieure ont été rénovées, la qualité de vie des habitants de ces immeubles a été appréciablement améliorée. A Yverdon, rue de Moulins 36, 38, 40, 42, les façades et serrureries ont été rénovés. A Genève, rue de l'Orangerie 3, les fenêtres ont été remplacées et les balustrades mises aux normes.

Nous intégrons au plan décennal d'investissement les travaux nécessaires basés sur l'audit énergétique de Signa-Terre SA 2021-2022. La majorité de ces investissements avait déjà été anticipée par le gestionnaire. Stratégiquement, notre réflexion porte en premier lieu sur le remplacement de la production d'énergie primaire obsolète (Mazout 29,48%) du parc par des énergies renouvelables ou des solutions moins polluantes, et la création de toitures photovoltaïques solaires sur l'ensemble du portefeuille. Les projets de surélévation seront couplés avec des améliorations énergétiques conséquentes et l'assainissement de l'enveloppe des immeubles concernés.

PERSPECTIVE ET STRATÉGIE

Les perspectives du fonds sont bonnes et axées sur une stratégie d'investissement dans les principaux centres urbains en Suisse Romande dont l'objectif est de réaliser le potentiel de densification du parc existant et d'augmenter le volume d'acquisition qui permettra ainsi de faire croître le fonds et augmenter son dividende annuel en ligne avec la stratégie.

En août 2022, le fonds a vendu l'immeuble sis rue des Musées 53, 58 à La Chaux-de-Fonds pour un montant de CHF 25 millions avec un transfert de propriété au 1er octobre 2022, générant ainsi un gain en capital réalisé et assuré pour l'exercice 2022-2023.

Wir freuen uns über die Realisierung dieses vollständig intern entwickelten Projekts, das unsere Strategie der verantwortungsbewussten Entwicklung und Wertschöpfung verdeutlicht: Erwerb von renovationsbedürftigen Immobilien an guter Lage und ihr Umbau in qualitativ hochwertige und umweltfreundliche Liegenschaften.

Bei den Umbauten und Renovationen konzentrierten wir uns auf die notwendigen Arbeiten, um Bauelemente am Ende ihres Lebenszyklus zu ersetzen und sanieren. Derzeit warten wir auf die Baubewilligung für die umfassende energetische Gebäudesanierung in Chavannes-près-Renens, Rue de la Blancherie 5. Sie soll im Geschäftsjahr 2022–2023 durchgeführt werden.

In Lausanne an der Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20 wurden die Fassaden des Innenhofs renoviert, was für die Lebensqualität der Bewohner zu einer spürbaren Verbesserung geführt hat. In Yverdon an der Rue de Moulins 36, 38, 40, 42 wurden die Fassaden und Schlosserarbeiten erneuert. In Genf an der Rue de l'Orangerie 3 wurden die Fenster ersetzt und die Geländer an die Vorschriften angepasst.

Die auf dem Energieaudit 2021–2022 der Signa-Terre SA beruhenden notwendigen Arbeiten nehmen wir in den Zehnjahres-Investitionsplan auf. Diese Investitionen waren vom Fondsmanager grösstenteils bereits vorweggenommen worden. Strategisch konzentrieren sich unsere Überlegungen hauptsächlich auf den Ersatz der veralteten Heizungsanlagen (Heizöl 29,48%) des Liegenschaftsbestandes durch erneuerbare Energien oder weniger umweltbelastende Lösungen sowie auf die Errichtung von Fotovoltaikdächern auf sämtlichen Gebäuden. Die Aufstockungsprojekte werden an wesentliche energetische Verbesserungen und die Sanierung der betroffenen Gebäudehüllen gekoppelt.

AUSSICHTEN UND STRATEGIE

Die Aussichten des Fonds sind gut und auf eine Investitionsstrategie in den wichtigsten Stadtzentren der Westschweiz fokussiert. Ziel ist, das Verdichtungspotenzial des vorhandenen Bestandes zu nutzen und das Kaufvolumen zu erhöhen, was dem Fonds ein Wachstum und eine Steigerung seiner jährlichen Ausschüttung im Einklang mit der Strategie ermöglichen wird.

Im August 2022 hat der Fonds das Gebäude an der Rue des Musées 53, 58 in La Chaux-de-Fonds für CHF 25 Mio. verkauft. Die Eigentumsübertragung erfolgt am 1. Oktober 2022, wodurch für das Geschäftsjahr 2022–2023 ein gesicherter Kapitalgewinn generiert wird.

D'autre part dans le cadre de la réalisation du potentiel existant du parc immobilier, 9 immeubles font l'objet d'une étude d'avant-projet dans le but de les mettre à l'enquête, à court terme, à savoir :

- > **Avenue des Bergières 59 à Lausanne** : Surélévation et assainissement de l'enveloppe
- > **Rue du Simplon 33 à Vevey** : Surélévation et changement des fenêtres
- > **Rue du Midi 2 à Monthey** : Surélévation et assainissement de l'enveloppe
- > **Rue Centrale 1 à Orbe** : Aménagement des combles et assainissement de l'enveloppe
- > **Route de la Maladière 22, 24 à Chavannes-près-Renens** : Surélévation, assainissement de l'enveloppe et réaffectation du cabinet médical
- > **Rue de Lyon 65bis à Genève** : Surélévation et assainissement de l'enveloppe
- > **Rue Dr César-Roux 28 à Lausanne** : Surélévation et assainissement de l'enveloppe
- > **Chemin de Rueyres 1 à Belmont-sur-Lausanne** : Surélévation et assainissement des façades
- > **Avenue de France 20 à Lausanne** : Réaménagement du rez-de-chaussée et sous-sol en logements

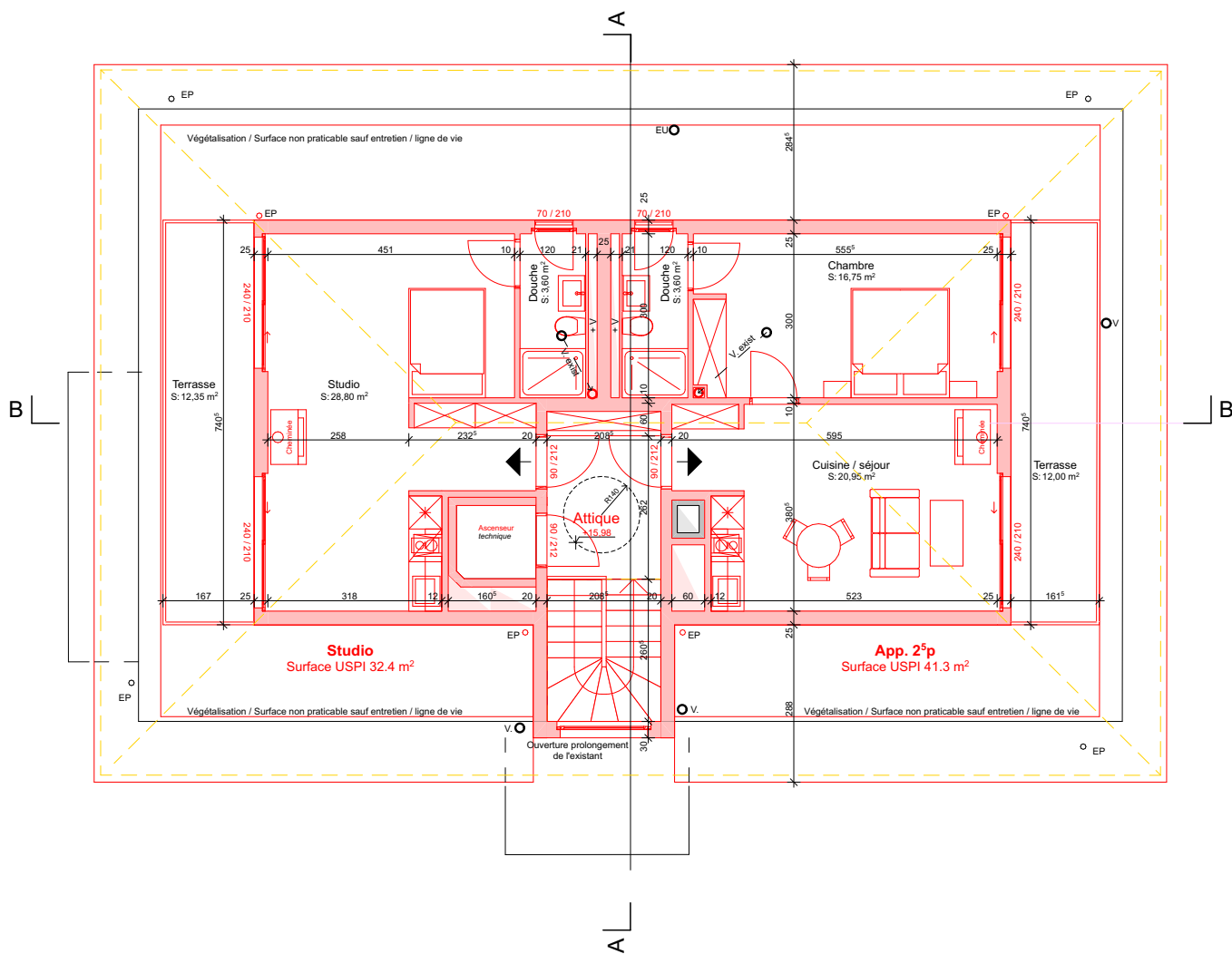
Pour l'année en cours, nous prévoyons une hausse des loyers encaissés, en raison notamment de la baisse de la vacance du portefeuille qui se situe à 2.79% au 30 juin 2022, des nouvelles acquisitions d'ores et déjà sécurisées faisant suite à la vente de l'immeuble sis rue des Musées 53, 58 à La Chaux-de-Fonds. En outre, une bonne maîtrise des coûts devrait nous permettre de faire progresser le dividende payé annuellement au cours des prochains exercices.

Andererseits werden im Hinblick auf die Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials des Immobilienbestandes für neun Liegenschaften Vorprojekte erarbeitet, um demnächst die Pläne öffentlich auflegen zu können. Es handelt sich um:

- > **Avenue des Bergières 59 in Lausanne** : Aufstockung und Sanierung der Gebäudehülle
- > **Rue du Simplon 33 in Vevey** : Aufstockung und Ersetzung der Fenster
- > **Rue du Midi 2 in Monthey** : Aufstockung und Sanierung der Gebäudehülle
- > **Rue Centrale 1 in Orbe** : Dachausbau und Sanierung der Gebäudehülle
- > **Route de la Maladière 22, 24 in Chavannes-près-Renens** : Aufstockung, Sanierung der Gebäudehülle und Umnutzung der Arztpraxis
- > **Rue de Lyon 65bis in Genf** : Aufstockung und Sanierung der Gebäudehülle
- > **Rue Dr César-Roux 28 in Lausanne** : Aufstockung und Sanierung der Gebäudehülle
- > **Chemin de Rueyres 1 in Belmont-sur-Lausanne** : Aufstockung und Fassadensanierung
- > **Avenue de France 20 in Lausanne** : Umbau des Erdgeschosses und Untergeschosses in Wohnungen

Für das laufende Jahr erwarten wir einen Anstieg der Mieteinnahmen, nachdem die Leerstandsquote per 30. Juni 2022 auf 2,79% gesunken ist und im Hinblick der Verkauf der Liegenschaft rue des Musées 53, 58 in La Chaux-de-Fonds bereits Neuakquisitionen gesichert sind. Dank einer guten Kostenkontrolle in den kommenden Geschäftsjahren dürften wir im Übrigen die jährlichen Ausschüttungen erhöhen können.





CHIFFRES-CLÉS

KENNZAHLEN

		30.06.2022	30.06.2021
Fortune totale / <i>Gesamtfondsvermögen</i>	CHF	537'861'190.30	449'310'807.70
Fortune nette / <i>Nettofondsvermögen</i>	CHF	370'973'359.59	312'112'315.17
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / <i>Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten</i>	CHF	522'102'000.00	440'111'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) / <i>Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)</i>	CHF	5'054'000.00	0.00

INFORMATION DES ANNÉES PRÉCÉDENTES INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
<i>Nettoinventarwert pro Anteil</i>	<i>Anteile im Umlauf</i>	<i>Nettovermögen</i>	<i>Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil</i>	<i>Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil</i>	<i>Gesamtausschüttung</i>
CHF		CHF	CHF	CHF	CHF
30.06.2020	118.40	2'600'000	307'806'407.02	0.00	2.85
30.06.2021	120.05	2'600'000	312'112'315.17	0.00	3.00
30.06.2022	123.65	3'000'000	370'973'359.59	0.00	3.10

Rue de Lyon 65 bis, Genève (GE)

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

	30.06.2022	30.06.2021
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	4.36%	6.40%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	29.73%	28.95%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	57.60%	58.84%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.79%	0.79%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.08%	1.15%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	5.54%	3.81%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.10%	2.85%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2.50%	2.49%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	90.17%	99.12%
Agio/disagio Agio/Disagio	0.12%	0.46%
Rendement de placement Anlagerendite	5.64%	3.89%

1. Ce taux exclut les vacants pour travaux.

1. Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

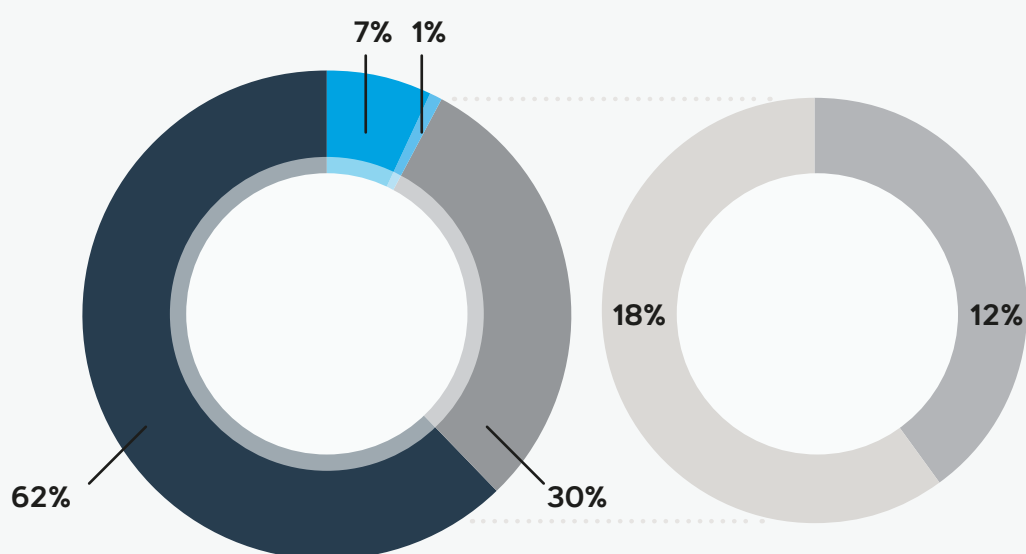
DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND PERFORMANCE

	30 juin 2022 30. Juni 2022	30 juin 2021 30. Juni 2021	Depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Dominicé Swiss Property Fund	5.79%	7.61%	43.20%
SXI Real Estate® Funds TR	-14.41%	20.24%	51.38%

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.

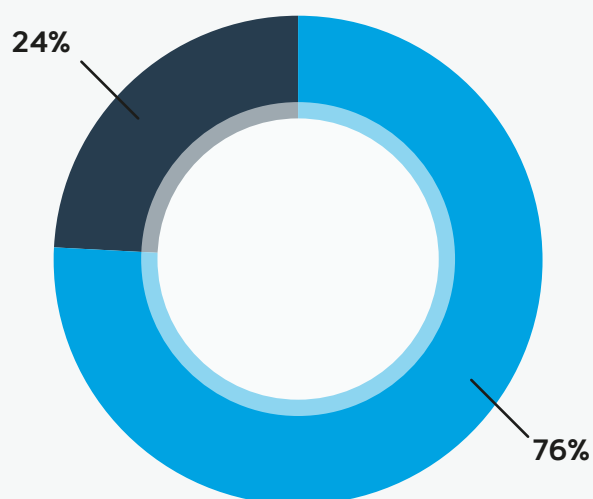
Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage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

Répartition par utilisation selon valeurs vénales au 30.06.2022
Aufteilung nach Nutzung gemäss Verkehrswert per 30. Juni 2022



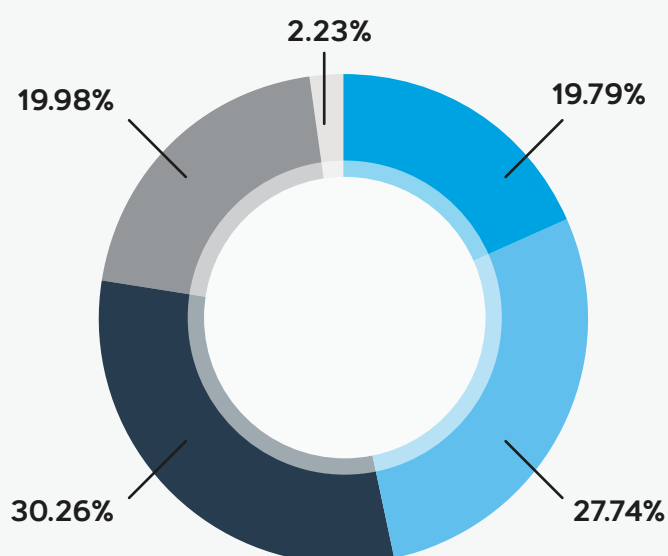
- Résidentiel / Wohnbauten
- Commercial / Kommerziell
- Terrains et constructions en cours / Grundstücke und Bauvorhaben
- Mixte / Gemischte
- Mixte Résidentiel / Gemischte Kommerziell
- Mixte Commercial / Gemischte Wohnbauten

Répartition géographique de l'état
locatif au 30.06.2022
Geografische Verteilung der
Liegenschaften per 30. Juni 2022



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

Typologie du portefeuille au 30.06.2022
Wohnbautypen per 30.06.2022



■ 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

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'914'449.83	5'145'621.48
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	326'958'000.00	265'095'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	38'563'000.00	37'845'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	156'581'000.00	137'171'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	5'054'000.00	0.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	527'156'000.00	440'111'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	9'966'840.17	4'054'186.22
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	539'037'290.00	449'310'807.70
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	148'862'200.00	123'876'000.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige Verbindlichkeiten	8'121'509.41	7'970'479.53
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	7'869'000.00	3'516'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	374'184'580.59	313'948'328.17
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-3'211'221.00	-1'836'013.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	370'973'359.59	312'112'315.17
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2021 30.06.2022 CHF	01.07.2020 30.06.2021 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	312'112'315.17	307'806'407.02
Distribution / Ausschüttung	-7'800'000.00	-7'410'000.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	46'794'960.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	19'866'084.42	11'715'908.15
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	370'973'359.59	312'112'315.17
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2021 30.06.2022 CHF	01.07.2020 30.06.2021 CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'600'000	2'600'000
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	400'000	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'000'000	2'600'000
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.05 Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.05	123.65	120.05

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2021 30.06.2022 CHF	01.07.2020 30.06.2021 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	20'553'930.38	18'284'245.68
Autres revenus / Übrige Erträge	367'843.17	287'950.54
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	653'040.00	0.00
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	21'574'813.55	18'572'196.22
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	657'193.73	959'928.60
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'305'061.43	2'110'467.88
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	2'736'089.43	1'715'905.47
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für Zweifelhafte Debitoren	271'516.26	42'355.32
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	996'410.00	834'494.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	723'292.87	697'633.21
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'441'051.00	1'323'109.20
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	186'929.20	132'998.54
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'628'559.54	2'424'916.71
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	135'427.97	161'185.98
- Commissions sur distribution / Ausschüttungskommission	39'000.00	37'050.00
Autres charges / Sonstiger Aufwand	139'944.75	263'046.50
Total des charges / Total Aufwand	11'260'476.18	10'703'091.41
Résultat net / Nettoertrag	10'314'337.37	7'869'104.81
Gains et pertes en capitaux réalisés (variation) / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste (Veränderung)	0.00	16'338.32
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	10'314'337.37	7'885'443.13
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	10'926'955.05	4'952'821.02
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'375'208.00	-1'122'356.00
Résultat total / Gesamterfolg	19'866'084.42	11'715'908.15
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	10'314'337.37	7'869'104.81
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	16'338.32
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	390'053.93	320'949.12
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	16'338.32	0.00
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	10'720'729.62	8'206'392.25
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	9'300'000.00	7'800'000.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	9'300'000.00	7'800'000.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	1'404'391.30	390'053.93
Gain en capital / Kapitalgewinn	16'338.32	16'338.32
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	1'420'729.62	406'392.25





Rue de Couvaloup 5, 7, 1110 Morges (VD)



INVENTAIRE DES IMMEUBLES IMMOBILIENINVENTAR

IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN ¹

BIENNE (BE)
Rue du Rüschli 1 / Fau-
bourg du Lac 64, 66 / Rue
Centrale 2, 4



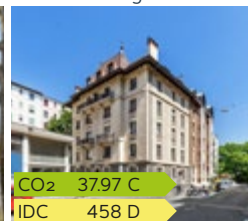
CO₂ 37.98 C
IDC 469 D

GENÈVE (GE)
Rue de Lyon 65bis



CO₂ n/a
IDC n/a

GENÈVE (GE)
Rue de l'Orangerie 3



CO₂ 37.97 C
IDC 458 D

LA CHAUX-DE-FONDS
(NE)
Rue du Parc 71



CO₂ 19.5 B
IDC 314 C

	Tribu	Basic	Basic	Citizen
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	67	28	13	44
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	5'635 m ²	1'320 m ²	872 m ²	1'083 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	757 m ²	41 m ²	0 m ²	144 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	1'307'798	235'014	297'613	345'535
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	1'397'320	470'028	304'980	397'392
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	27'169'020	16'500'185	7'056'567	7'904'816
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	27'211'000	17'092'000	8'434'000	7'731'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	5.14%	2.75%	3.62%	5.14%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.14%	2.85%	4.32%	5.03%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	5.90%	0.00%	0.00%	26.33%

LE LANDERON (NE)
Rue du Jura 10, 12



CO₂ 34.89 C
IDC 356 C

NEUCHÂTEL (NE)
Rue des Draizes 55, 57, 59,
61 ⁶



CO₂ 26.47 B
IDC 304 C

NEUCHÂTEL (NE)
Rue de Grise-Pierre 26, 28



CO₂ 42.67 C
IDC 537 D

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



CO₂ 31.03 C
IDC 310 C

	Tribu	Basic	Basic	Basic
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	45	40	30	10
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'795 m ²	3'860 m ²	1'810 m ²	1'157 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	0 m ²	263 m ²	0 m ²	0 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	471'887	869'882	348'861	226'174
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	481'344	906'228	370'692	238'824
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	9'794'243	21'415'040	8'266'434	5'323'062
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	10'560'000	21'440'000	8'480'000	5'753'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.56%	4.23%	4.37%	4.15%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.91%	4.23%	4.48%	4.49%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.87%	0.82%	0.00%	0.00%

BEX (VD)
Route d'Aigle 21, 23



CO₂ 12.49 A
IDC 171 B

CHAVANNES-PRÈS-RE-
NENS (VD)
Rue de la Blancherie 5



CO₂ 39.13 C
IDC 488 D

CHAVANNES-PRÈS-RE-
NENS (VD)
Route de la Maladière
22, 24



CO₂ 47.41 D
IDC 500 D

COMMUGNY (VD)
Route de l'Eglise 7a, 7b



CO₂ n/a
IDC n/a

	Basic	Basic	Basic	Basic
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	36	66	37	10
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'224 m ²	4'030 m ²	2'517 m ²	822 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	0 m ²	0 m ²	110 m ²	0 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	501'855	970'434	671'955	261'148
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	636'151	973'380	694'356	264'888
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	14'749'022	19'335'600	16'352'896	5'180'930
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'298'000	22'659'000	17'777'000	6'470'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.45%	4.30%	3.91%	4.09%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.31%	5.03%	4.25%	5.11%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	9.35%	1.76%	0.00%	1.45%

IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN ¹

CORSIER-SUR-VEVEY (VD)
Sous-les-Terreaux 1



CO₂ 39.36 C
IDC 513 D

CRISSIER (VD)
Route de Marcolet 15a ⁶



CO₂ 39.74 C
IDC 415 C

ECUBLENS (VD)
Chemin de la Forêt 14



CO₂ 29.76 C
IDC 356 C

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



CO₂ 40.41 C
IDC 527 D

	Basic	Basic	Citizen	Basic
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	8	20	36	16
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	799 m ²	1'133 m ²	777 m ²	1'763 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	169'135	290'244	586'680	426'345
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	172'584	294'354	587'088	425'172
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'010'419	6'245'760	12'589'469	10'578'004
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'303'000	7'482'000	14'792'000	11'350'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.01%	3.93%	3.97%	3.75%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.30%	4.71%	4.66%	4.02%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.00%	5.14%	0.20%	0.00%

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



CO₂ 47.21 D
IDC 526 D

LAUSANNE (VD)
Avenue des Bergières 59



CO₂ 69.99 E
IDC 775 F

LAUSANNE (VD)
Avenue de Béthusy 30



CO₂ n/a
IDC n/a

LAUSANNE (VD)
Rue Dr César-Roux 28



CO₂ 32.98 C
IDC 588 E

	Basic	Basic	Basic	Citizen
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	28	20	18	36
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'454 m ²	790 m ²	1'329 m ²	966 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	0 m ²	0 m ²	0 m ²	505 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	349'835	252'060	184'122	463'729
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	352'260	252'060	368'244	454'644
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'297'767	5'476'965	12'686'800	11'732'219
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	9'138'000	6'625'000	12'722'000	11'954'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.85%	3.80%	2.89%	3.80%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.25%	4.60%	2.90%	3.88%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

LAUSANNE (VD)
Avenue de France 18bis



CO₂ 46.26 D
IDC 591 E

LAUSANNE (VD)
Avenue de France 20



CO₂ 37.24 C
IDC 389 C

LAUSANNE (VD)
Avenue du Grey 47



CO₂ 50.01 D
IDC 539 D

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



CO₂ n/a
IDC n/a

	Basic	Basic	Basic	Basic et Citizen
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	16	6	13	36
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	684 m ²	412 m ²	618 m ²	1'646 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	139 m ²	194 m ²	0 m ²	326 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	210'412	53'228	185'705	602'953
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	211'224	133'200	188'400	619'054
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'558'671	4'112'812	5'662'500	10'502'016
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'439'000	4'246'000	5'667'000	13'674'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.88%	3.14%	3.32%	4.53%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.63%	3.24%	3.33%	5.89%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

RENENS (VD)
Avenue de Florissant 28



CO₂ 31.02 C
IDC 307 C

RENENS (VD)
Chemin des Roses 3, 5



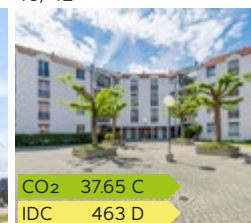
CO₂ 18.36 B
IDC 157 B

RENENS (VD)
Rue de Verdeaux 10a 7



CO₂ 20.35 B
IDC 218 B

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



CO₂ 37.65 C
IDC 463 D

Stratégie / Strategie	Basic	Basic	Basic	Basic
Logements / Wohnungen	55	46	8	27
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	3'620 m ²	2'259 m ²	545 m ²	2'235 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	759 m ²	0 m ²	31 m ²	337 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	781'266	620'577	96'735	521'720
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	795'900	623'220	193'560	521'872
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	17'971'459	11'327'628	6'510'100	12'480'290
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	18'699'000	14'430'000	6'528'000	12'004'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.26%	4.32%	2.97%	4.35%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.43%	5.50%	2.97%	4.18%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.36%	0.00%	0.00%	0.00%

Totaux / Total

Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	815
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	49'155 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	3'606 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	12'302'900
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	13'328'419
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	303'790'693
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	326'958'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.08%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.39%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	2.24%

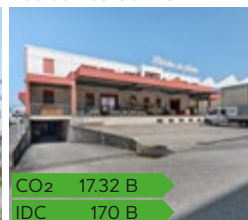
IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN ¹

GRANGES-PACCOT (FR)
Route des Grives 2



CO₂ 19.03 B
IDC 164 B

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



CO₂ 17.32 B
IDC 170 B

CRISSIER (VD)
Rue du Jura 14



CO₂ 23.64 C
IDC 273 B

LAUSANNE (VD)
Chemin des Cèdres 6, 8



CO₂ n/a
IDC n/a

Stratégie / Strategie	Tribu	Tribu	Tribu	Citizen
Logements / Wohnungen	1	1	0	0
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	110 m ²	86 m ²	0 m ²	0 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	3'746 m ²	5'142 m ²	1'739 m ²	255 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	660'257	614'660	467'336	139'561
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	711'205	670'380	468'444	139'560
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'631'522	11'863'620	7'504'121	2'834'400
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'200'000	11'590'000	7'203'000	3'408'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	5.83%	5.78%	6.50%	4.10%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.22%	5.65%	6.24%	4.92%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	5.42%	8.62%	0.00%	0.00%

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN ¹

Stratégie / Strategie	Basic	
Logements / Wohnungen	2	4
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	200 m ²	396 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	888 m ²	11'770 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	161'445	2'043'259
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	169'809	2'159'398
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	3'750'914	39'584'578
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'162'000	38'563'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.08%	5.60%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.53%	5.46%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.28%	4.48%

SAINT-SULPICE (VD)
Rue du Centre 140



CO₂ 57.53 E
IDC 633 E

Totaux / Total

IMMEUBLES À USAGE MIXTE GEMISCHTE BAUTEN ¹

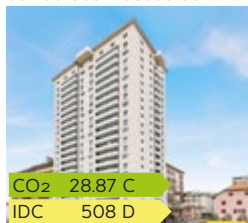
Stratégie / Strategie	Tribu	Basic	Basic	Citizen
Logements / Wohnungen	5	72	11	3
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	520 m ²	4'850 m ²	754 m ²	167 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	751 m ²	1'308 m ²	398 m ²	107 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	183'992	719'557	238'678	46'000
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	203'928	1'090'680	239'148	138'000
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'695'948	23'799'104	5'277'588	4'062'414
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'067'000	20'146'000	4'881'000	4'188'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	5.01%	5.41%	4.90%	3.30%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.34%	4.58%	4.53%	3.40%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.00%	11.76%	0.00%	0.00%

GRANGES-PACCOT (FR)
Route des Grives 4



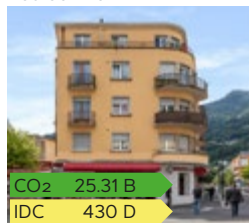
CO₂ 32.31 C
IDC 333 C

LA CHAUX-DE-FONDS (NE)
Rue des Musées 53 (DDP)
et Rue des Musées 58



CO₂ 28.87 C
IDC 508 D

MONTHEY (VS)
Rue du Midi 2



CO₂ 25.31 B
IDC 430 D

LAUSANNE (VD)
Rue de l'Ale 4



CO₂ n/a
IDC n/a

LAUSANNE (VD)
Rue de l'Ale 42



CO₂ n/a
IDC n/a

LE MONT-SUR-LAUSANNE (VD)
Chemin du Rionzi 43, 45,
47, 49, 51, 53 ^{6,7}



CO₂ 17.33 B
IDC 250 B

MORGES (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7



CO₂ n/a
IDC n/a

ROLLE (VD)
Route de la Vallée 7, 9, 11⁷



CO₂ 27.06 C
IDC 327 C

Stratégie / Strategie	Citizen	Tribu	Basic	Tribu
Logements / Wohnungen	7	42	7	24
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	276 m ²	4'018 m ²	615 m ²	3'125 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	148 m ²	1'202 m ²	166 m ²	6'361 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	84'880	1'759'689	48'024	2'570'549
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	254'640	1'629'180	192'096	2'679'492
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	7'524'914	33'106'103	5'691'940	58'430'537
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'672'000	37'404'000	5'759'000	59'730'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.32%	4.36%	3.34%	4.49%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	3.38%	4.92%	3.37%	4.59%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.00%	0.00%	0.00%	3.86%

IMMEUBLES À USAGE MIXTE GEMISCHTE BAUTEN ¹

ORBE (VD)
Rue Centrale 1



CO₂ 58.02 E
IDC 658 E

VEVEY (VD)
Rue du Simplon 33



CO₂ 51.11 D
IDC 573 E

	Basic	Basic	Totaux / Total
Stratégie / Strategie			
Logements / Wohnungen	14	20	205
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'007 m ²	960 m ²	16'292 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	618 m ²	235 m ²	11'294 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	251'575	304'828	6'207'771
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	266'820	313'188	7'007'172
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'192'867	5'929'552	153'710'966
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'295'000	7'439'000	156'581'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	5.04%	4.21%	4.48%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.14%	5.28%	4.56%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.45%	0.00%	3.32%

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS EN COURS / GRUNDSTÜCKE UND BAUVORHABEN ¹

LAUSANNE (VD)
Rue de la Borde 17, 17b /
Chemin de Mémise



CO₂ n/a
IDC n/a

	Citizen		Totaux / Total
Stratégie / Strategie			
Logements / Wohnungen	7		7
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	422 m ²		422 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	231 m ²		231 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	0		0
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	239'292		239'292
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'633'831		4'633'831
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'054'000		5'054'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.73%		4.73%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.16%		5.16%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	0.00%		0.00%

1. Les informations concernant le CO₂ et l'IDC n'ont pas été auditées / Die Informationen betreffend CO₂ und IDC wurden nicht auditiert
2. Du 01.07.2021 au 30.06.2022 / vom 01.07.2021 bis 30.06.2022
3. Etat locatif théorique annualisé au 30.06.2022 / Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2022
4. Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.06.2022 / Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2022
5. Vacant au 30.06.2022 sans les vacants pour travaux / Die renovationsbedingten Leerstände per 30.06.2022 sind hier nicht enthalten
6. Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum
7. Immeubles labélisés Minergie / Gebäude mit Minergie-Label

GLOBAUX GESAMTTOTAL

	Totaux / Total
Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	1'031
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	66'265 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	26'902 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	20'553'930
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	22'734'281
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	501'720'069
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	527'156'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.31%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.53%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.22 ⁵	2.79%

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.

Avenue de France 20, Lausanne (VD)



2. Du 01.07.2021 au 30.06.2022 / [vom 01.07.2021 bis 30.06.2022](#)
3. Etat locatif théorique annualisé au 30.06.2022 / [Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2022](#)
4. Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.06.2022 / [Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2022](#)
5. Vacant au 30.06.2022 sans les vacants pour travaux / [Die renovationsbedingten Leerstände per 30.06.2022 sind hier nicht enthalten](#)



RÉSUMÉ

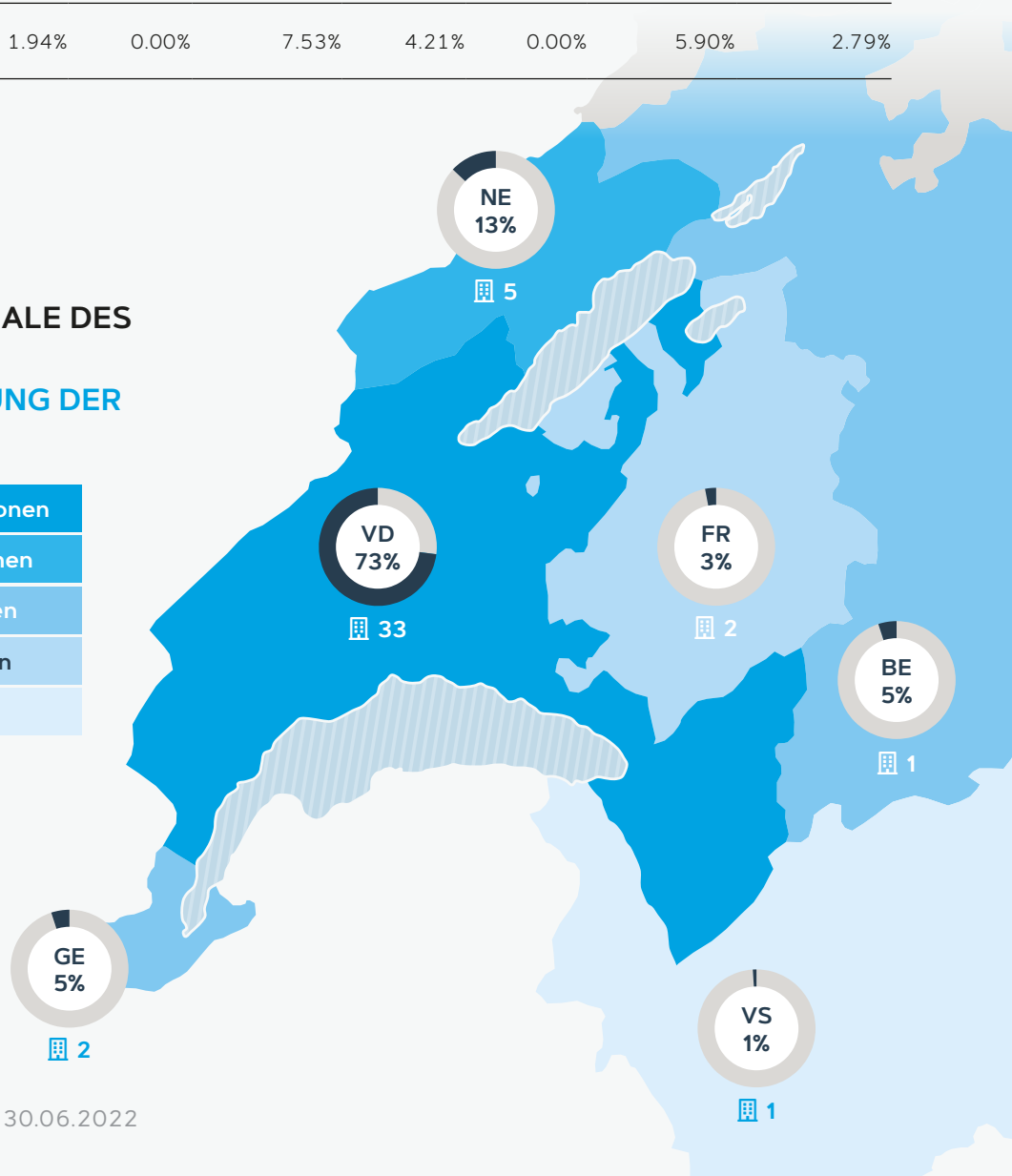
ZUSAMMENFASSUNG

	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)	675 / 42'656	41 / 2'192	231 / 14'398	6 / 630	11 / 754	67 / 5'635	1'031 / 66'265
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m²)	19'494	41	1'715	4'497	398	757	26'902
Produits bruts Bruttoerlöse (CHF)	14'874'857	532'627	2'755'722	844'249	238'678	1'307'798	20'553'930
Etat locatif Mieterspiegel (CHF)	16'161'336	775'008	3'246'336	915'133	239'148	1'397'320	22'734'281
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	356'209'601	23'556'752	71'179'637	18'327'471	5'277'588	27'169'020	501'720'069
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	384'914'000	25'526'000	68'357'000	16'267'000	4'881'000	27'211'000	527'156'000
Ratio EL/VV Verhältnis MS/VW	4.20%	3.04%	4.75%	5.63%	4.90%	5.14%	4.31%
Ratio EL/PR Verhältnis MS/EP	4.54%	3.29%	4.56%	4.99%	4.53%	5.14%	4.53%
Taux de vacant au 30.06.2022 Leerstände per 30.06.2022	1.94%	0.00%	7.53%	4.21%	0.00%	5.90%	2.79%

RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

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

 Immeubles / Liegenschaften



LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

ACHATS KÄUFE

Immeubles achetés Gekaufte Immobilien

Canton / [Kanton](#)
Ville / [Stadt](#)
Adresse / [Adresse](#)
Date / [Datum](#) ¹
Date de jouissance / [Antrittsdatum](#)
Prix d'achat CHF / [Kaufpreis CHF](#)



VD

Lausanne

Avenue du Grey 47

03.08.2021

01.07.2021

5'300'000.00



VD

Lausanne

Rue Dr. César-Roux 28

02.09.2021

20.07.2021

11'000'000.00



GE

Genève

Rue de Lyon 65b

27.01.2022

01.01.2022

15'500'000.00



VD

Renens

Rue de Verdeaux 10a

14.02.2022

01.01.2022

6'100'000.00



VD

Lausanne

Avenue de France 20

16.02.2022

01.02.2022

3'850'000.00



VD

Lausanne

Rue de l'Ale 4

04.03.2022

01.03.2022

3'800'000.00



VD

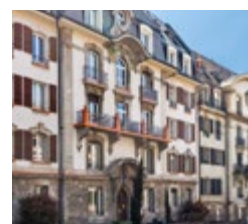
Lausanne

Rue de l'Ale 42

04.03.2022

01.03.2022

7'050'000.00



VD

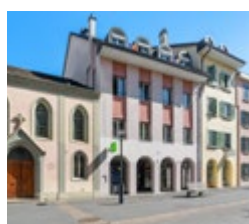
Lausanne

Avenue de Béthusy 30

01.04.2022

01.01.2022

12'000'000.00



VD

Morges

Rue de Cavaloup 5, 7

01.04.2022

01.04.2022

5'380'000.00

Canton / [Kanton](#)
Ville / [Stadt](#)
Adresse / [Adresse](#)
Date / [Datum](#) ¹
Date de jouissance / [Antrittsdatum](#)
Prix d'achat CHF / [Kaufpreis CHF](#)

Canton / [Kanton](#)
Ville / [Stadt](#)
Adresse / [Adresse](#)
Date / [Datum](#) ¹
Date de jouissance / [Antrittsdatum](#)
Prix d'achat CHF / [Kaufpreis CHF](#)

1. Date de transfert de propriété inscrite au
Registre Foncier / [Datum der Eigentums-
übertragung im Grundbuch](#)

VENTES VERKÄUFE

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

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKAR- SCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2021	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2022
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2021	Aufgenom- men	Zurückbe- zahlt	Kapital per 30.06.2022
			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)						
0.50%	15.04.2021	15.07.2021	33'000'000		0	33'000'000
0.29%	10.05.2021	30.09.2021	7'500'000		0	7'500'000
0.25%	17.05.2021	30.09.2021	10'000'000		0	10'000'000
0.29%	17.05.2021	30.09.2021	6'000'000		0	6'000'000
0.29%	25.05.2021	30.09.2021	3'000'000		0	3'000'000
0.25%	27.05.2021	30.09.2021	7'000'000		0	7'000'000
0.20%	18.06.2021	30.09.2021	20'605'000		0	20'605'000
0.20%	30.06.2021	30.09.2021	11'800'000		0	11'800'000
0.20%	15.07.2021	30.09.2021	0	33'000'000	33'000'000	0
0.20%	29.07.2021	30.09.2021	0	4'595'000	4'595'000	0
0.20%	31.08.2021	30.09.2021	0	10'296'000	10'296'000	0
0.29%	30.09.2021	30.11.2021	0	7'500'000	7'500'000	0
0.29%	30.09.2021	30.11.2021	0	6'000'000	6'000'000	0
0.20%	29.10.2021	30.11.2021	0	3'000'000	3'000'000	0
0.29%	29.10.2021	30.11.2021	0	3'000'000	3'000'000	0
0.20%	30.09.2021	10.12.2021	0	40'000'000	40'000'000	0
0.20%	30.09.2021	10.12.2021	0	40'671'000	40'671'000	0
0.20%	30.11.2021	10.12.2021	0	3'000'000	3'000'000	0
0.29%	30.11.2021	10.12.2021	0	1'210'000	1'210'000	0
0.29%	30.11.2021	10.12.2021	0	7'500'000	7'500'000	0
0.29%	30.11.2021	10.12.2021	0	6'000'000	6'000'000	0
0.20%	25.01.2022	03.02.2022	0	6'500'000	6'500'000	0
0.20%	25.01.2022	25.02.2022	0	16'500'000	16'500'000	0
0.18%	11.02.2022	25.02.2022	0	6'500'000	6'500'000	0
0.18%	15.02.2022	25.02.2022	0	3'300'000	3'300'000	0
0.18%	15.02.2022	25.02.2022	0	3'300'000	3'300'000	0
0.20%	10.12.2021	31.03.2022	0	51'171'200	51'171'200	0
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	2'224'000	0	2'224'000	0
1.00%	17.04.2015	19.04.2022	4'167'000	0	4'167'000	0
0.18%	01.03.2022	29.04.2022	0	11'000'000	11'000'000	0
0.18%	31.03.2022	29.04.2022	0	51'171'200	51'171'200	0
0.18%	31.03.2022	29.04.2022	0	7'380'000	7'380'000	0
1.85%	01.07.2016	30.05.2022	12'780'000	0	12'780'000	0
1.10%	01.01.2019	06.06.2022	700'000	0	700'000	0
1.55%	01.01.2019	06.06.2022	5'800'000	0	5'800'000	0
0.15%	29.04.2022	30.06.2022	0	24'000'000	24'000'000	0
0.15%	20.05.2021	30.06.2022	0	2'000'000	2'000'000	0
0.15%	30.06.2022	02.08.2022	0	24'000'000	0	24'000'000
0.20%	31.03.2022	31.08.2022	0	17'000'000	0	17'000'000
0.15%	29.04.2022	31.08.2022	0	83'642'200	0	83'642'200
0.15%	30.05.2022	31.08.2022	0	12'720'000	0	12'720'000
0.15%	03.06.2022	31.08.2022	0	6'500'000	0	6'500'000
0.15%	30.06.2022	31.08.2022	0	3'000'000	0	3'000'000
0.15%	30.06.2022	31.08.2022	0	2'000'000	0	2'000'000
0.16% ¹			124'576'000	497'456'600	437'170'400	148'862'200

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2021	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2022
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2021	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2022
			en/in CHF			en/in CHF

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

1.76%	12.06.2015	12.06.2025	1'097'000	0	0	1'097'000
1.76%	12.06.2015	25.06.2025	1'719'000	0	0	1'719'000
1.10% ²	01.01.2022	30.09.2025	0	344'000	0	344'000
1.58% ²	01.01.2022	17.12.2025	0	769'000	0	769'000
1.67% ¹			2'816'000	1'113'000	0	3'929'000

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% ²	01.01.2022	30.11.2029	0	3'710'000	0	3'710'000
0.91% ²	01.01.2022	31.05.2030	0	230'000	0	230'000
1.28% ¹			0	3'940'000	0	3'940'000
0.22% ¹			127'392'000	502'509'600	437'170'400	156'731'200

1 Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

2 Reprise de dette / Kreditübernahme

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%	0.78%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	1.50%
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.59%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.52%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	3.00%

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion) Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	0.0525%	0.04%
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 cédulas hypothécaires non gagées (par cédula) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.
CHF 7'591'919.00

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.
CHF 7'591'919.00

MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS

SOLUFONDS SA, Morges, en tant que Direction de fonds du fonds de placement **Dominicé Swiss Property Fund** et Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en tant que banque dépositaire, informent les investisseurs des modifications qui ont été apportées au prospectus.

Indications générales sur la direction

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de SOLUFONDS SA est composée de :

- > Mme Andreea Stefanescu
- > Mme Violaine Augustin-Moreau
- > M. Steven Wicki
- > M. Marcus Eberlein

Experts chargés des estimations

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

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

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

Toutes ces modifications étaient approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 13 juillet 2021.

Le nouveau prospectus avec contrat de fonds intégré est entré en vigueur le 13 juillet 2021.

ÄNDERUNGEN DES FONDSVER- TRAGS

SOLUFONDS AG, Morges, als Fondsleitung und die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank des **Dominicé Swiss Property Fund**, informieren die Investoren über die vorgenommenen Änderungen des Prospekt.

Allgemeine Hinweise zur Geschäftsleitung

Mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde besteht aus die Geschäftsleitung aus :

- > Mme Andreea Stefanescu
- > Mme Violaine Augustin-Moreau
- > M. Steven Wicki
- > M. Marcus Eberlein.

Schätzungsexperten

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

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

Der erste Teil « Prospekt » wurde entsprechend angepasst.

Die Aufsichtsbehörde FINMA hat die Änderungen am 13. Jul 2021 genehmigt.

Der neue Prospekt mit integriertem Fondsvertrag trat ist am 13. Juli 2021 in Kraft getreten.

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.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

En mai 2022, le fonds a acquis un immeuble sis « Avenue de Corsier 3 » à Vevey pour un montant de CHF 6 millions avec une date de transfert de propriété au 01.07.2022.

En août 2022, le fonds a vendu l'immeuble sis « Rue des Musées 53, 58 » à La Chaux-de-Fonds pour un montant de CHF 25 millions avec transfert de propriété au 01.10.2022, générant ainsi un gain en capital réalisé sur l'exercice 2022-2023.

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.

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.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Im Mai 2022 kaufte der Dominicé Swiss Property Fund die Liegenschaft "Avenue de Corsier 3" in Vevey für CHF 6 Millionen mit Eigentumsübertragung am 01.07.2022.

Im August 2022 verkaufte der Fund die Liegenschaft "Rue des Musées 53, 58" in La Chaux-de-Fonds für CHF 25 Millionen mit Eigentumsübertragung am 01.10.2022, was zu einem realisierten Nettokapitalgewinn im Geschäftsjahr 2022-2023 führte.

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.

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.

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

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.

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 ökonomische Modellierung des am Markt tatsächlich gezahlten Diskontsatzes durch, und zwar mit rund 8'500 Gebäudeertragsrechnungen und tatsächlichen Transaktionsdaten, die sie regelmässig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Dieses Verfahren ermöglicht

à l'expert de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Le taux d'actualisation nominal moyen pondérés pour les évaluations d'immeubles effectuées par IAZI AG est de 3.50% (min. 2.63% / max. 4.39%).

Méthode de Wüest Partner SA

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

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

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

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

Le taux d'escompte réel moyen pondérés pour les évaluations d'immeubles effectuées par Wüest Partner SA est de 3.10% (min. 2.40% / max. 3.90%).

dem Schätzungsexperten, den Diskontsatz für unterschiedliche Objektarten zu bestimmen, und dies in jeder Gemeinde der Schweiz.

Der gewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz der für die von IAZI AG geschätzten Liegenschaften beträgt für die ersten zehn Jahre 3.50% (min. 2.63% / max. 4.39%).

Methode von Wüest Partner AG

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

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

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

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

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

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der für die von Wüest Partner SA geschätzten Liegenschaften beträgt 3.10% (min. 2.40% / max. 3.90%)/ max. 4.42%) respektive 3.28% (min. 2.80% / max. 3.90%) ab dem Jahr EXIT.

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

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

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

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 0.05.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

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

Der gewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz beträgt für die ersten zehn Jahre 3.25%. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 2.75% ab dem Jahr Exit.

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 0.05 gerundet.

DÉVELOPPEMENT DURABLE NON AUDITÉ

INTRODUCTION

Dominicé Swiss Property Fund intègre de manière concrète les aspects environnementaux au sein de sa stratégie d'investissement. En tant que signataire des Principes pour l'investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI), Dominicé s'engage à respecter les standards d'investissement durable et responsable à travers toutes ses activités. Que ce soit dans le cadre de notre politique de gestion, d'acquisition, notre analyse de risque, lors de nos partenariats ou pour notre stratégie de développement, nous pensons qu'il est important d'agir afin d'être en adéquation avec les objectifs 2030 et 2050 fixés par la Confédération suisse.

Pour cela, nous avons élaboré un plan d'action solide, sur la base d'un objectif SMART (spécifique, mesurable, acceptable, réaliste, temporellement défini) en trois phases et sur une durée d'environ 3 ans.

La première phase s'axe sur la surveillance énergétique de notre parc immobilier sur deux années de relevés, à savoir 2020 et 2021 (ImmoLabel), sur la base duquel nous pouvons établir un premier rapport technique et consistant de notre parc sur les indicateurs clés qui sont le CO₂, l'indice de dépense de chaleur (IDC) et la certification énergétique SIA 2031 de nos bâtiments.

La deuxième phase consiste à travailler sur la définition des critères clés à adopter en matière de durabilité et à modéliser, sur plusieurs années (ImmoData-Pro), les décisions d'investissements afin de rénover, améliorer la performance énergétique, maîtriser l'impact CO₂ et la valeur de notre portefeuille immobilier.

La troisième et dernière phase de notre plan d'action sera une éventuelle labélisation avec des acteurs externes tel que le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ou le SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) afin d'avoir une comparabilité dans le marché sur la base d'un indice reconnu. Enfin, Dominicé a pour objectif de communiquer avec transparence l'évolution de l'impact réel de nos activités lors de la publication des prochains rapports annuels.

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG NICHT AUDIDIERT

EINLEITUNG

Der Dominicé Swiss Property Fund berücksichtigt in seiner Anlagestrategie auch konkrete Umweltfragen. Als Unterzeichner der Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investment der Vereinten Nationen (UN PRI) verpflichtet sich Dominicé, bei ihrer gesamten Tätigkeit die Standards für nachhaltige und verantwortungsbewusste Anlagen einzuhalten. Im Rahmen unserer Management- und Akquisitionspolitik, aber auch in unserer Risikoanalyse, bei unseren Partnerschaften und in unserer Entwicklungsstrategie vertreten wir die Auffassung, dass man unbedingt handeln muss, um die von der Schweizerischen Eidgenossenschaft vorgegebenen Klimaziele 2030 und 2050 zu erreichen.

Deshalb haben wir auf der Grundlage eines SMART-Ziels (Spezifisch, Messbar, Akzeptiert, Realistisch, Terminiert) einen soliden Aktionsplan in drei Phasen und über einen Zeitraum von rund drei Jahren erstellt.

In der ersten Phase (2020 und 2021) erfolgte eine Energieüberwachung unseres Immobilienbestandes durch eine zweijährige Messreihe (ImmoLabel). Auf dieser Grundlage können wir für unseren Liegenschaftsbestand einen ersten stichhaltigen technischen Bericht zu den Kennzahlen – CO₂-Emissionen, Wärmeverbrauchsindex (Genfer IDC) und SIA 2031 Energieausweis – unserer Gebäude erstellen.

In der zweiten Phase arbeiten wir an der Definition von Schlüsselkriterien im Hinblick auf Nachhaltigkeit und erstellen mehrjährige Modelle (ImmoData-Pro) für unsere Investitionsentscheidungen für Renovationen, eine verbesserte Energieeffizienz, eine Senkung der CO₂-Belastung und die Aufwertung unseres Immobilienbestandes.

Die dritte und letzte Phase unseres Aktionsplans wird ein allfälliges Labeling mit externen Akteuren wie dem GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) oder dem SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) sein, um auf der Grundlage eines anerkannten Indexes eine Vergleichbarkeit auf dem Markt zu erreichen. Schliesslich hat sich Dominicé zum Ziel gesetzt, bei der Veröffentlichung der nächsten Jahresberichte transparent über die Entwicklung der tatsächlichen Auswirkungen unserer Tätigkeit zu berichten.

ASPECTS « ENVIRONNEMENTAUX »

En s'engageant en faveur du développement durable, Dominicé a la volonté de réduire les émissions de CO₂ de son fonds immobilier et œuvre pour que ses immeubles génèrent un impact positif sur l'environnement. Pour ce faire, l'acquisition se concentre sur les bâtiments à hautes performances énergétiques (HPE) et sur ceux ayant un fort potentiel d'amélioration énergétique, ce qui permet la décarbonation progressive du parc immobilier suisse.

L'approche globale pour l'acquisition, la construction et la rénovation de bâtiments est également basée sur des circuits courts ainsi que sur la démarche négaWatt. Les directives de labels tels que Minergie sont suivies dans la mesure du possible dans le cadre des rénovations.

Pour favoriser l'utilisation de ressources durables, les éco-devis sont introduits progressivement et seront, à l'avenir, imposés lors d'appels d'offres.

Pour mesurer la performance du fonds Dominicé Swiss Property Fund et l'impact des bâtiments, Dominicé fait appel à un partenaire externe certifié (Signa-Terre SA) qui se charge d'auditer ses bâtiments et de calculer annuellement leurs consommations d'énergies et leurs émissions de CO₂. Cette prestation permet d'intégrer des données factuelles afin d'élaborer en détail des stratégies d'optimisations énergétiques du portefeuille immobilier et de modéliser les décisions d'investissement en termes d'impact CO₂, tout en les planifiant dans le temps.

En ce qui concerne la mobilité, la proximité avec les commodités, les transports publics ainsi que les infrastructures scolaires et commerciales constituent un élément central de la réflexion pour diminuer au maximum l'utilisation de véhicules à moteurs thermiques et favoriser la mobilité douce.

Les projets de développement et de création de valeur intègrent à la source une dimension environnementale

UMWELTFRAGEN

Mit dem Engagement für nachhaltige Entwicklung möchte Dominicé die CO₂-Emissionen ihres Liegenschaftsbestandes senken und sich dafür einsetzen, dass ihre Gebäude umweltverträglich sind. Um dies zu erreichen, werden vorrangig Gebäude mit hoher Energieeffizienz (HPE) und solche mit einem grossen Potenzial für energetische Verbesserungen erworben, was eine schrittweise Dekarbonisierung des Schweizer Immobilienbestandes ermöglicht.

Der ganzheitliche Ansatz für den Erwerb, den Bau und die Renovation von Gebäuden basiert auch auf kurzen Kreisläufen sowie auf dem négaWatt-Szenario. Die Richtlinien von Labels wie Minergie werden bei Renovationen so weit wie möglich eingehalten.

Um die Verwendung nachhaltiger Ressourcen zu fördern, werden schrittweise Eco-Devis eingeführt und künftig bei Ausschreibungen vorgeschrieben.

Um die Performance des Dominicé Swiss Property Fund und die Umweltbelastung der Gebäude zu messen, beauftragt Dominicé einen zertifizierten externen Partner (Signa-Terre SA) mit der Auditierung seiner Gebäude und der jährlichen Berechnung ihres Energieverbrauchs und ihrer CO₂-Emissionen. Diese Dienstleistung ermöglicht die Berücksichtigung gesicherter Daten, um Strategien zur Energieoptimierung des Immobilienbestandes detailliert auszuarbeiten und Investitionsentscheidungen unter Berücksichtigung der vorhersehbaren CO₂-Belastung zeitlich zu planen.

In Bezug auf die Mobilität ist die gute Erschliessung und Nähe zum öffentlichen Verkehr sowie zu Schulen und Geschäften ausschlaggebend, um die Nutzung von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor möglichst zu reduzieren und den Langsamverkehr zu fördern.

Bei Entwicklungs- und Wertschöpfungsprojekten werden Umwelanliegen von Anfang an berücksichtigt. Sie sollen die soziale Durchmischung, die sanfte Mobilität





Rue de Grise-Pierre 26, 28, Neuchâtel (NE)

en favorisant la mixité sociale, la mobilité douce et la construction écologique tout en maintenant des rendements attractifs.

RÉALISATIONS ET ACTIONS

Au 30 juin 2022, Dominicé a terminé la première phase du plan d'action mis en place 2021 et décrit ci-dessus, ceci en partenariat externe avec la société certifiée Signa-Terre SA et les résultats sont bons.

Le rapport de surveillance énergétique pour les périodes 2020 et 2021 établi par Signa-Terre SA, nous permet de compléter avec un volet ECO notre plan d'investissement et de création de valeur décennal.

Les données récoltées et synthétisées ont fixé les étiquettes énergétiques du parc dans son ensemble. Ce dernier se positionne avec une étiquette énergétique globale pour 2020 et 2021 à C, ce qui constitue une très bonne base de développement et permettra de concrétiser notre intention d'alignement du Fonds à la stratégie énergétique 2030 et 2050 de la Confédération.

und das ökologische Bauen fördern und gleichzeitig attraktive Renditen ermöglichen.

REALISIERUNGEN UND MASSNAHMEN

Am 30. Juni 2022 hat Dominicé die erste Phase des 2021 gestarteten und oben beschriebenen Aktionsplans in externer Partnerschaft mit dem zertifizierten Unternehmen Signa-Terre SA abgeschlossen. Die Ergebnisse sind gut.

Dank dem von der Signa-Terre SA für 2020 und 2021 erstellten Energiemonitoringbericht können wir unseren Investitions- und Wertschöpfungs-Zehnjahresplan mit Umweltvorgaben ergänzen.

Die erhobenen und zusammengefassten Daten lagen der Vergabe der Energieetiketten für den Gesamtbestand zugrunde. Für die Jahre 2020 und 2021 ergibt sich so eine Energieetikette C, was eine sehr gute Grundlage für die weitere Entwicklung ist und die Verwirklichung unseres Anliegens ermöglicht, den Fonds auf die Energiestrategie 2030 und 2050 des Bundes abzustimmen.

POSITIONNEMENT ENVIRONNEMENTAL DU FONDS EN 2021 UMWELTPositionierung des Fonds 2021



Indice de Consommation
moyen (IDC) /
Durchschnittlicher
Verbrauchsindex

367
MJ/m²

Δ 2021 - 2020 : -7.55%



Consommation d'eau
Wasserverbrauch

0.97
m³/m²

Δ 2021 - 2020 : +2.11%



Emission de CO₂
Emission von CO₂

25.64
kg CO₂/m²

Δ 2021 - 2020 : -0.55%



Consommation électrique
Stromverbrauch

6.23
kWh/m²

Δ 2021 - 2020 : +0.72%



Energies Renouvelables
Erneuerbare Energien

9.08%

Δ 2021 - 2020 : +16.3%

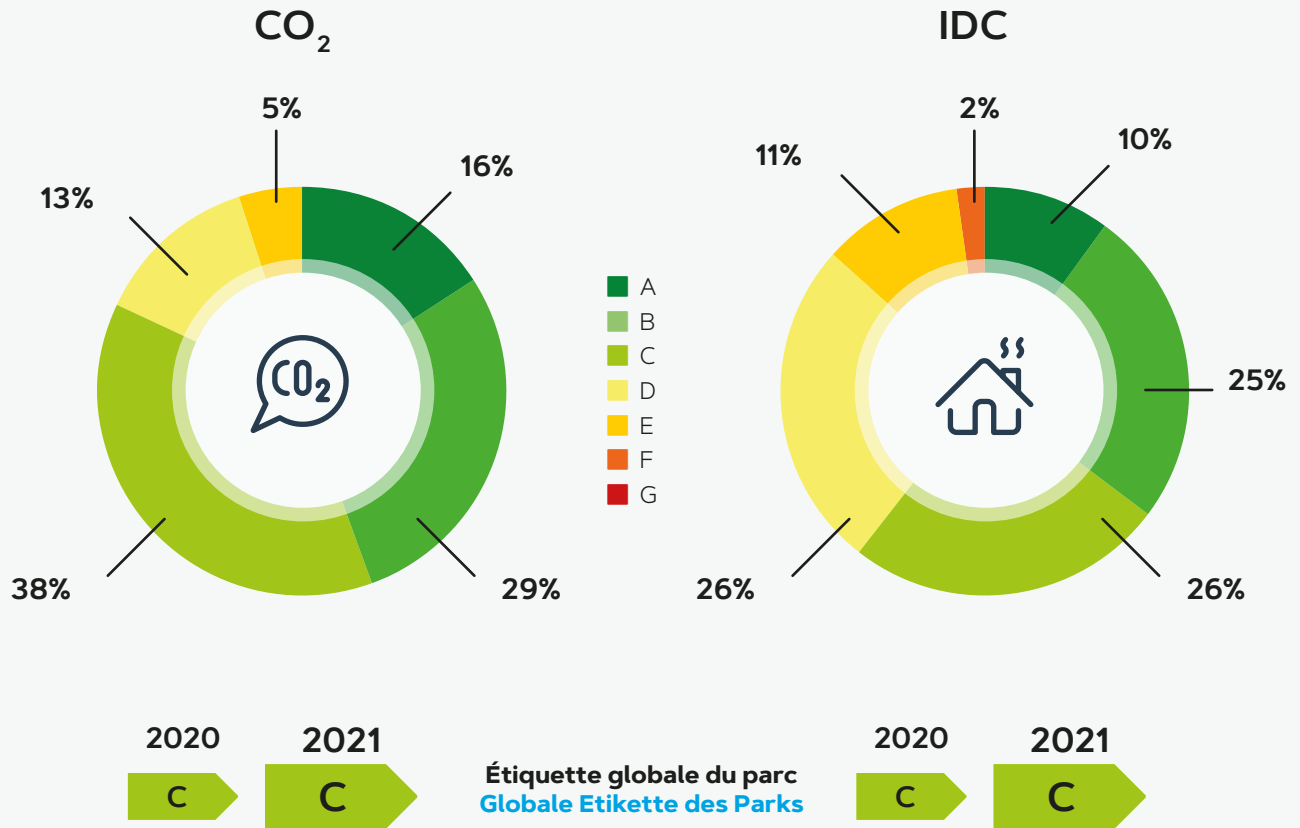


Surface de référence
énergétique (SRE)
Energiebezugsfläche

110'815
m²

Δ 2021 - 2020 : +6.4%

Répartition des immeubles par étiquette
Verteilung der Gebäude nach Etikett



Egalement et avec anticipation, le fonds Dominicé Swiss Property Fund intègre les nouveaux indices environnementaux selon l'annexe de la circulaire 04/2022 datée du 31 mai 2022 de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Les indicateurs présentés ci-dessous ont été calculés selon ces recommandations. Les émissions de CO₂ ont été calculées en utilisant les facteurs de conversion donnés par la norme SIA 2031. Dès la période d'analyse 2022 les émissions de CO₂ seront calculées sur la base des facteurs d'émissions KBOB qui sont actualisés chaque année.

Der Dominicé Swiss Property Fund berücksichtigt auch vorzeitig die neuen Umweltkennzahlen gemäss Anhang zum Rundschreiben 04/2022 vom 31. Mai 2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Die nachstehenden Kennzahlen wurden nach diesen Empfehlungen berechnet. Die CO₂-Emissionen wurden unter Verwendung der Umrechnungsfaktoren gemäss SIA-Norm 2031 berechnet. Ab dem Analysezeitraum 2022 werden die CO₂-Emissionen anhand der jährlich aktualisierten KBOB-Emissionsfaktoren berechnet.

Indices calculés selon la directive AMAS¹
Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

Surface déterminante des constructions terminées
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten

110'815 m²

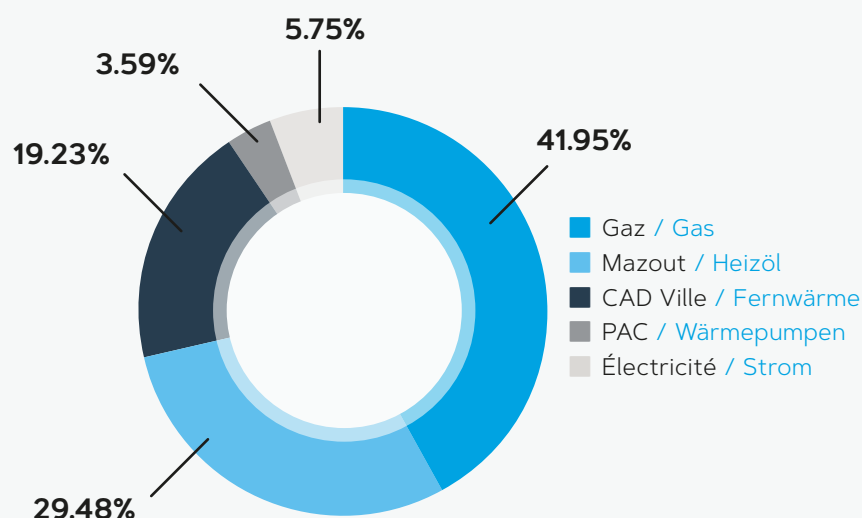
Surface totale des constructions terminées
Gesamtfläche der fertigen Bauten

120'166 m²

Taux de couverture^{2,3}
Abdeckungsgrad

92.2%

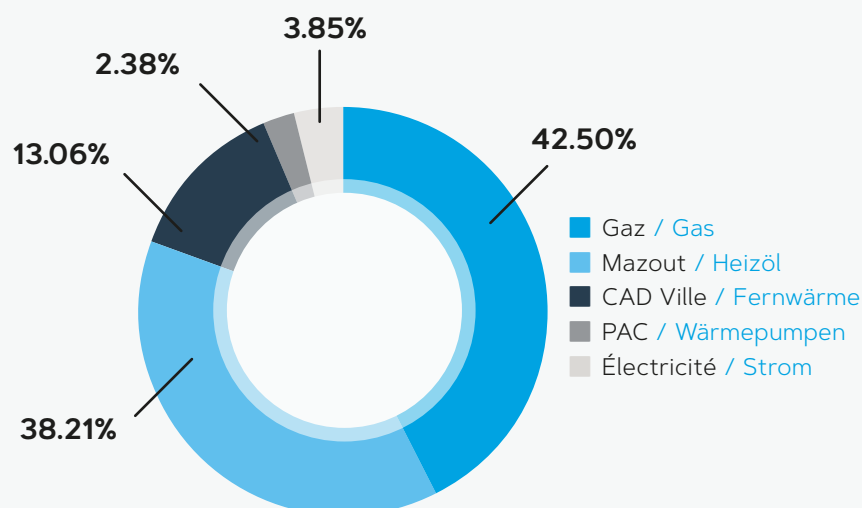
Mix énergétique⁴
Energieträgermix



Intensité énergétique⁵
Energieverbrauch

107.50
kWh/m²

Émission de gaz à effet de serre - Scope 1 & 2⁶
Treibhausgasemissionen



Intensité des émissions
de gaz à effet de serre⁷
Intensität von Treibhausgasemissionen

25.64
kgCO₂/m²

1 Du 01.01.2021 au 31.12.2021 / Vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

2 Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE) / Mittels Energiebezugsfläche (EBF) berechnet

Du 01.01.2020 au 31.12.2020 / Vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

3 93.70%

4 Gaz / Gas : 42.79% - Mazout / Heizöl : 29.97% - CAD ville / Fernwärme : 21.06% - PAC / Wärmepumpen : 0% - Électricité / Strom : 6.18%

5 108.00 kWh/m²

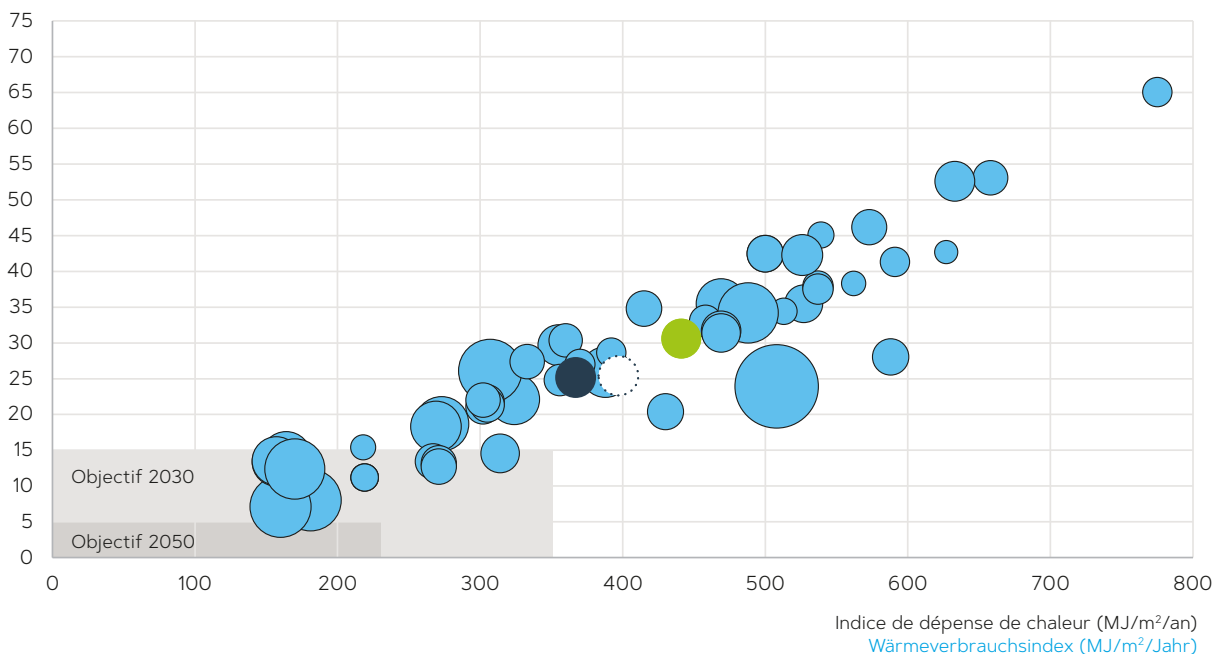
6 Gaz / Gas : 43.26% - Mazout / Heizöl : 38.22% - CAD ville / Fernwärme : 14.41% - PAC / Wärmepumpen : 0% - Électricité / Strom : 4.11%

7 25.78 kgCO₂/m²

Le graphique ci-dessous présente la distribution des immeubles en fonction de leur consommation thermique (à travers l'IDC) et leurs émissions de CO₂ par m². La taille de la bulle est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE).

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Gebäude nach ihrem Wärmeverbrauch (über den IDC) und ihren CO₂-Emissionen pro m². Die Grösse der Blase ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF).

Émissions de CO₂ (kg /m²/an)
CO₂-Emissionen (kg/m²/Jahr)



- Immeubles DSPF 2021 / Liegenschaften DSPF 2021
- Moyenne des immeubles DSPF 2021 / Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2021
- Moyenne des immeubles DSPF 2020 / Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2020
- Moyenne des clients Signa-Terre SA 2021 / Durchschnittswert der Kunden von Signa-Terre AG 2021

Rue des Draizes 55, 57, 59, 61, Neuchâtel (NE)



PERSPECTIVE ET STRATÉGIE

La première partie de notre plan d'action étant terminée sur un axe dédié sur la surveillance énergétique de notre parc immobilier dont nous avons pu positionner l'ensemble du parc immobilier selon les indicateurs clés qui sont le CO₂, l'indice de dépense de chaleur (IDC) et la certification énergétique SIA 2031 de nos bâtiments, nous pouvons lancer la deuxième étape de notre plan d'action.

Cette deuxième étape consistera à la définition des critères clés concernant la modélisation sur plusieurs années, les décisions d'investissements afin de rénover, améliorer la performance énergétique et maîtriser la valeur de notre parc immobilier à long terme.

L'enjeu majeur pour l'exercice à venir et suivant sera le début du chantier de notre projet à caractère durable situé à la rue de la Borde 17 à Lausanne qui sera un bel exemple d'intégration des critères environnementaux dans notre portefeuille immobilier.

En effet, le chauffage à distance sera doublé par une installation photovoltaïque en toiture autorisant la consommation directe du courant électrique produit, et l'absence de parkings pour véhicules motorisés sera compensée par la mise à disposition de centrales de recharge pour vélos électriques destinés aux futurs habitants. Cet immeuble, sans rechercher de certification énergétique coûteuse, présentera toutes les caractéristiques et avantages d'une construction à Haute Performance Énergétique (HPE).

AUSSICHTEN UND STRATEGIE

Der erste Teil unseres Aktionsplans mit Fokus auf die Energieüberwachung unseres Liegenschaftsbestandes ist inzwischen abgeschlossen. Dabei konnten wir den gesamten Bestand nach den Kennzahlen – CO₂-Emissionen, Wärmeverbrauchsindex (IDC) und SIA 2031 Energieausweises – unserer Gebäude positionieren. Jetzt steht die zweite Phase unseres Aktionsplans an.

In dieser zweiten Phase werden die Schlüsselkriterien für die Modellierung über mehrere Jahre, für die Investitionsentscheidungen im Hinblick auf Renovationen, zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum langfristigen Werterhalt unseres Immobilienbestands definiert.

Die grösste Herausforderung für das nächste und übernächste Geschäftsjahr wird der Baubeginn unseres nachhaltigen Projekts in der Rue de la Borde 17 in Lausanne sein. Es wird als gutes Beispiel für den Einbezug von Umweltkriterien in unseren Immobilienbestand dienen.

Dabei kommt zur Fernwärme eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach hinzu. Der erzeugte Strom soll direkt verbraucht werden. Das Fehlen von Parkplätzen für Motorfahrzeuge wird kompensiert, indem den zukünftigen Bewohnern Ladestationen für E-Bikes zur Verfügung gestellt werden. Dieses Gebäude wird zwar keine kostspielige Energiezertifizierung anstreben, aber alle Merkmale und Vorteile von energieeffizientem Bauen aufweisen.





Rapport abrégé de la société d'au- dit

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

Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements Dominicé Swiss Property Fund comprenant le compte de fortune et le compte de résultat, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 5 et pages 20 à 45 du rapport annuel) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2022.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

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

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2022 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

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

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

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert réviseur
Réviseur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 29 septembre 2022

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

**Direction du fonds**

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

Gestionnaire

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

Invest like us.