



**DOMINICÉ**  
Swiss Property Fund

**Rapport** semestriel  
non audité  
Ungeprüfter  
Halbjahresbericht

31.12.2024



# DOMINICÉ

Invest like us.

## Sommaire Index

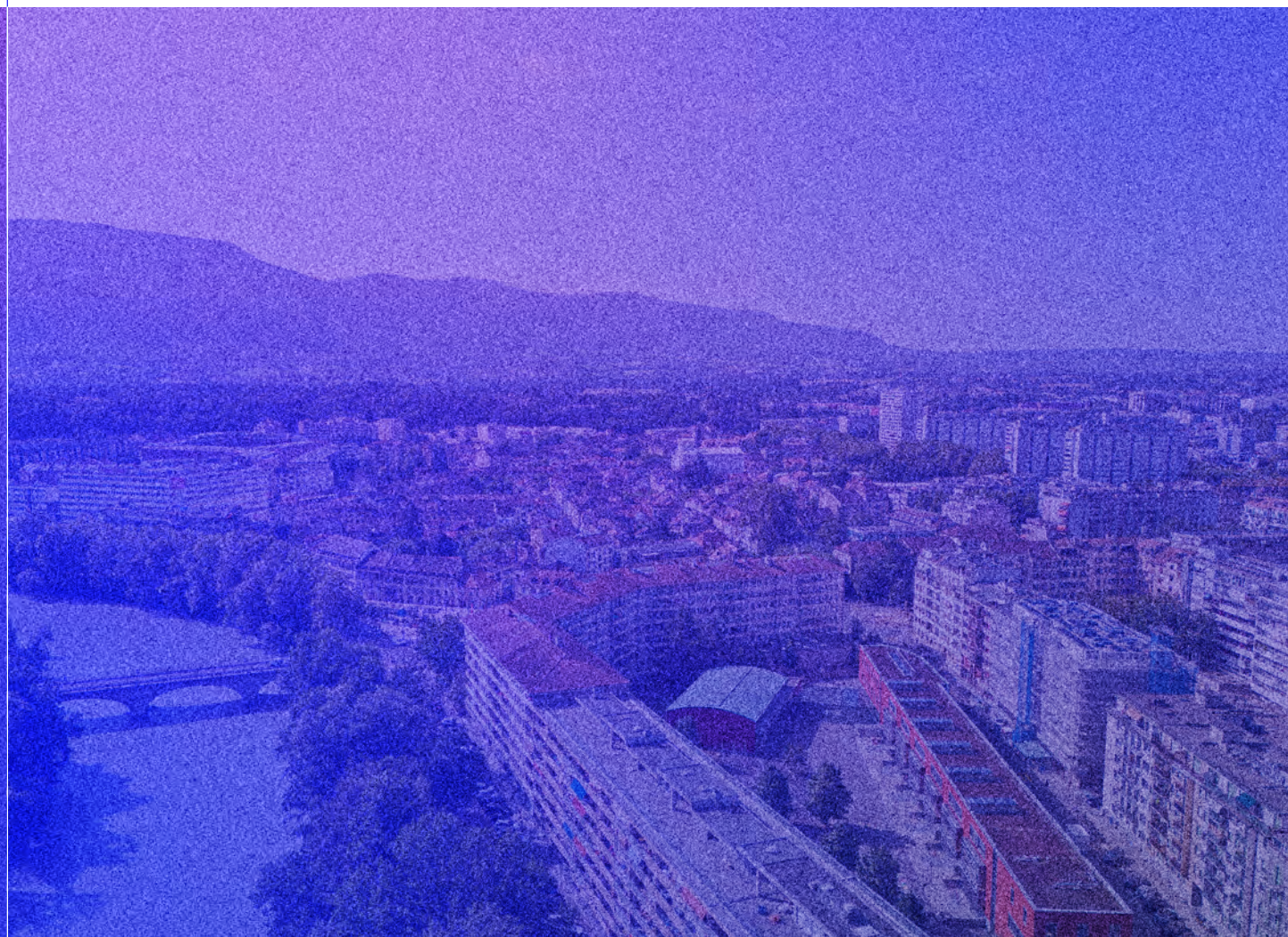
Dominicé  
Swiss Property Fund

|    |                                                                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | Portrait du fonds<br><a href="#">Porträt des Fonds</a>                                                                                                                                         |
| 8  | Gestion et organes<br><a href="#">Verwaltung und Organe</a>                                                                                                                                    |
| 10 | Rapport de gestion<br><a href="#">Geschäftsbericht</a>                                                                                                                                         |
| 54 | Chiffres-clés<br><a href="#">Kennzahlen</a>                                                                                                                                                    |
| 60 | Compte de fortune<br><a href="#">Vermögensrechnung</a>                                                                                                                                         |
| 61 | Compte de résultat<br><a href="#">Erfolgsrechnung</a>                                                                                                                                          |
| 62 | Inventaire des immeubles<br><a href="#">Immobilien-inventar</a>                                                                                                                                |
| 72 | Liste des achats et des ventes<br><a href="#">Aufstellung der Käufe und Verkäufe</a>                                                                                                           |
| 74 | Détail des dettes hypothécaires<br><a href="#">Hypothekarschulden im Detail</a>                                                                                                                |
| 76 | Informations sur le taux effectif des rémunérations<br><a href="#">Angaben zu den effektiven Entschädigungen</a>                                                                               |
| 78 | Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires<br><a href="#">Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung</a> |
| 80 | Annexe<br><a href="#">Anhang</a>                                                                                                                                                               |
| 86 | Indicateurs environnementaux AMAS<br>"REIDA" et "KBOB 2022"<br><a href="#">AMAS-Umweltindikatoren „REIDA“ und „KBOB 2022“</a>                                                                  |



# Portrait du fonds

## Porträt des Fonds



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

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

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

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

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

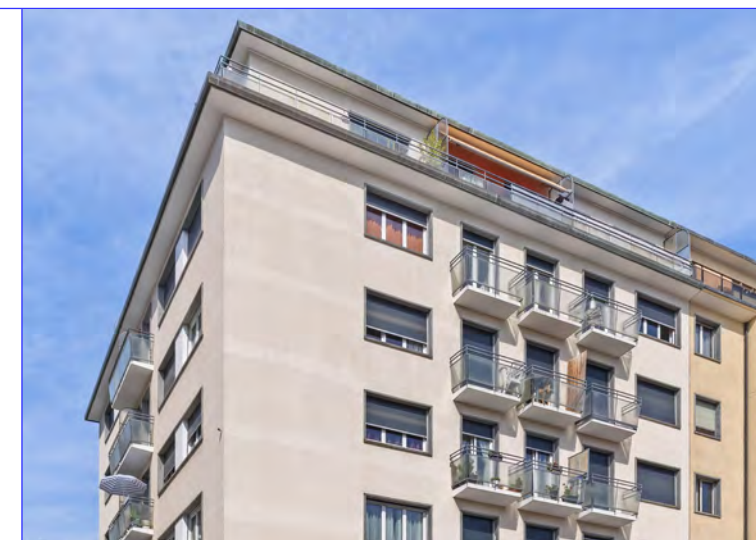
**Dominicé Swiss Property Fund** ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

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

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.





# Le fonds en bref

## Der Fonds im Überblick

17

Rénovations complètes  
d'appartements\*  
Vollständige Renovierungen  
von Wohnungen\*

54

Immeubles dans le parc\*  
Gebäude im Bestand\*

CHF

697

M/Mio.

Fortune totale\*  
Gesamtvermögen\*

+23.78%<sup>1</sup>

Croissance de l'état locatif\*  
Wachstum des Mietspiegels\*

1. par rapport au 31.12.2023 / bezogen auf 31.12.2023

65.79%

Marge de bénéfice  
d'exploitation (EBIT)\*  
Betriebsgewinnmarge (EBIT)\*

Quote-part des pertes sur loyer  
Mietzinsausfallrate

1.97%

31.12.2023



1.78%

31.12.2024

\* au 31.12.2024 / am 31.12.2024



# Gestion et organes

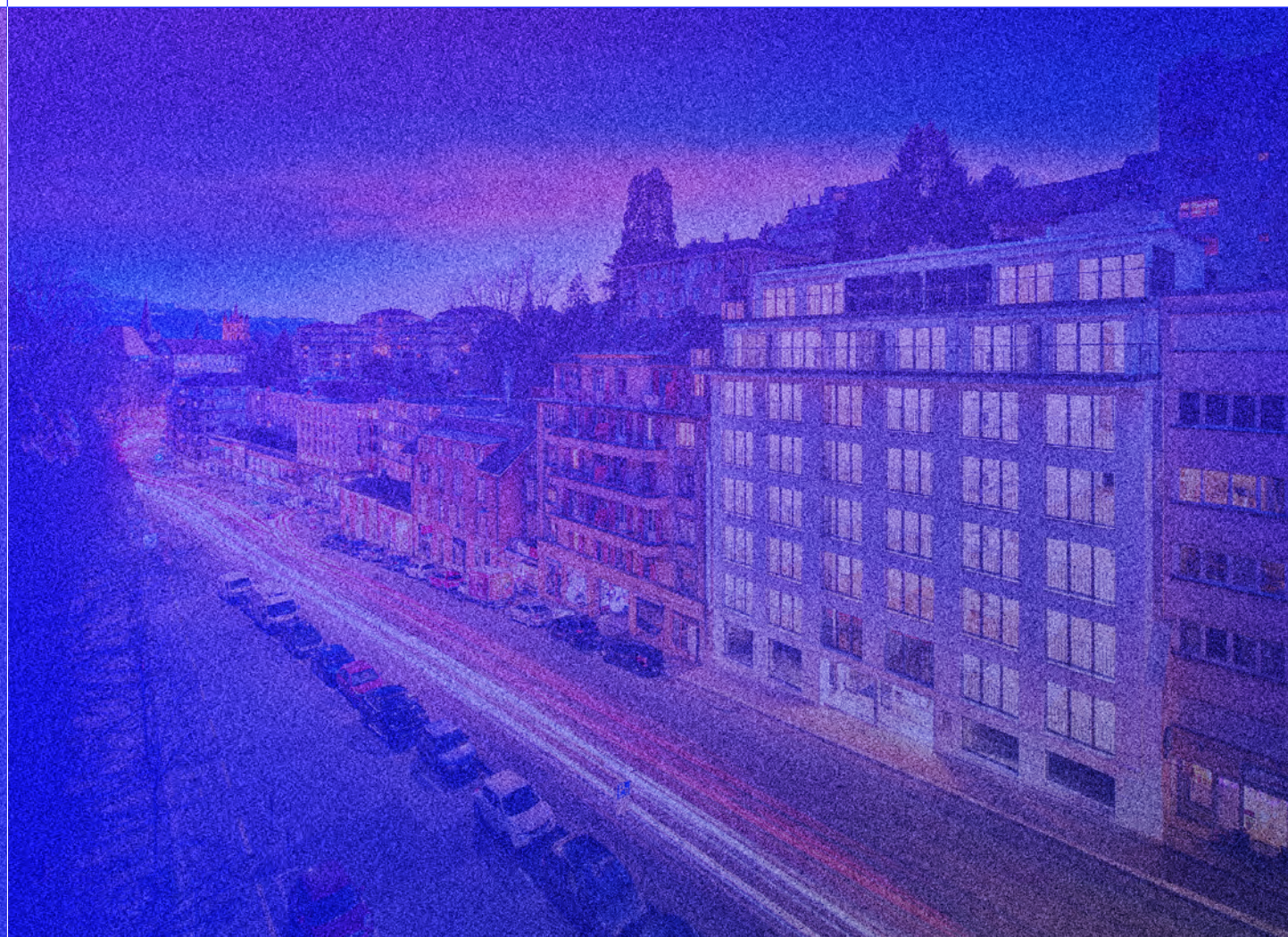
## Verwaltung und Organe



|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Direction de fonds</b><br><b>Fondsleitung</b>                    | <b>Solutions &amp; Funds SA</b><br>Promenade de Castellane 4<br>1110 Morges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Banque dépositaire</b><br><b>Depotbank</b>                       | <b>Banque Cantonale Vaudoise</b><br>Place St François 14<br>1001 Lausanne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Gestionnaire du fonds</b><br><b>Vermögensverwalterin</b>         | <b>Dominicé &amp; Co. – Asset Management</b><br>Rue de la Confédération 5<br>1204 Genève                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Fund manager</b>                                                 | Diego REYES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Société d'audit</b><br><b>Revisionsstelle</b>                    | <b>PricewaterhouseCoopers SA</b><br>Avenue Giuseppe-Motta 50<br>1202 Genève                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Experts chargés des estimations</b><br><b>Schätzungsexperten</b> | <b>IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich</b><br><br>Personnes responsables<br><b>Verantwortliche Personen</b><br>Raphaël BOURQUIN<br>Roxane MONTAGNER<br><br><b>Jones Lang LaSalle SA, Genève</b><br><br>Personnes responsables<br><b>Verantwortliche Personen</b><br>Olivia SIGER<br>Daniel SCHNEIDER<br><br><b>Wüest Partner AG, Zürich et Genève</b><br><br>Personnes responsables<br><b>Verantwortliche Personen</b><br>Vincent CLAPASSON<br>Julien TOBLER |
| <b>Gérance des immeubles</b><br><b>Immobilienverwaltung</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bernard Nicod SA, Lausanne</li><li>• de Rham SA, Lausanne</li><li>• Fidimmobil SA, Neuchâtel</li><li>• GRANGE Immobilier SA, Genève</li><li>• MyHome Immobilier JCM SA, Prilly</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |



# Rapport de gestion Geschäftsbericht



## Revue des marchés

Au cours du deuxième semestre, la BNS a poursuivi sa politique de baisse des taux d'intérêt initiée en mars, tandis que la BCE et la Fed ont aussi baissé leurs taux. L'inflation a fortement reculé en Suisse durant cette période, passant de 1.3% en glissement annuel en juin 2024 à 0.6% à la fin de l'année. Dans un même temps, le taux d'intérêt SARON à trois mois est passé de 1.18% à 0.39%, accentuant le sentiment d'optimisme dans le monde immobilier. Ce sentiment positif est venu aussi d'une nouvelle baisse du taux de logements vacants en Suisse qui a été mesuré à 1.08% en juin 2024, le niveau le plus bas de ces dix dernières années.

Dans ce contexte de pénurie de logement, le marché des biens immobiliers a repris son mouvement de hausse après le ralentissement observé les deux années précédentes. Dans un même temps les fonds immobiliers ont poursuivi leur hausse en bourse, l'indice suisse ayant progressé de 17.6% sur l'ensemble de l'année 2024 dont 12.1% au deuxième semestre.

L'immobilier résidentiel suisse reste un segment très demandé, l'immigration est importante et de niveau socioprofessionnel élevé et les taux d'intérêt s'approchent de zéro. Conjointement, les résultats des diverses votations indiquent que les citoyens suisses s'opposent souvent à plus de constructions, maintenant une pression haussière sur les loyers et les prix de l'immobilier.

## Marktüberblick

Im zweiten Halbjahr setzte die SNB ihre im März eingeleitete Zinssenkungspolitik fort, während auch die EZB und die Fed ihre Zinssätze senkten. Die Inflation in der Schweiz ging in diesem Zeitraum stark zurück und sank von 1.3% im Jahresvergleich im Juni 2024 auf 0.6% zum Jahresende. Gleichzeitig fiel der dreimonatige SARON-Zinssatz von 1,18% auf 0,39%, was den Optimismus im Immobiliensektor verstärkte. Zusätzlich sank die Leerwohnungsziffer in der Schweiz auf 1,08% im Juni 2024, den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre.

Vor diesem Hintergrund des Wohnraummangels setzte der Immobilienmarkt seinen Aufwärtstrend nach zwei Jahren der Abschwächung fort. Immobilienfonds legten weiter an der Börse zu, wobei der Schweizer Immobilienindex im Jahr 2024 um insgesamt 17,6% stieg, davon 12,1% im zweiten Halbjahr.

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt bleibt stark nachgefragt. Die Migration ist hoch und zeichnet sich durch ein hohes sozioökonomisches Niveau aus, während die Zinssätze sich nahezu auf Null zubewegen. Gleichzeitig zeigen verschiedene Abstimmungsergebnisse, dass Schweizer Bürger oft gegen zusätzliche Bauprojekte stimmen, was den Druck auf Mieten und Immobilienpreise weiter erhöht.





PERFORMANCE SUR 3 ANS<sup>1</sup>

3-JAHRES-PERFORMANCE<sup>1</sup>

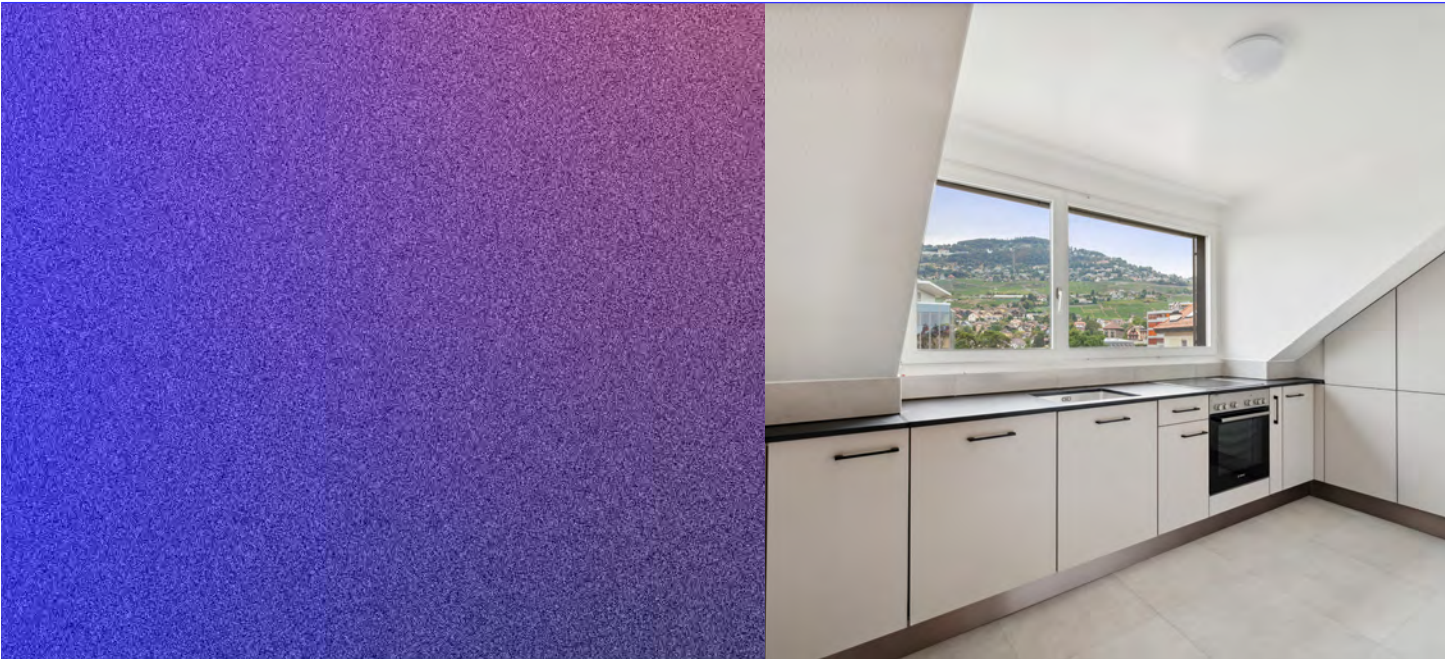


<sup>1</sup> Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs. Les chiffres de performance sont tous net de frais et d'impôt suisse sur le revenu et la fortune.

<sup>1</sup> Vergangene Wertentwicklungen sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. Die Performancezahlen sind alle nach Abzug von Gebühren und der Schweizer Einkommens- und Vermögenssteuer angegeben.

Le graphique ci-dessus illustre la croissance remarquable du Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) au cours des trois dernières années, avec une performance dépassant les 23%. Ce résultat surpasse de près de 19% l'indice de référence SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR). Avec cette progression, le DSPF se distingue comme l'un des trois fonds ayant la meilleure performance cumulée sur trois ans.

Die obige Grafik illustriert das bemerkenswerte Wachstum des Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) in den letzten drei Jahren mit einer Performance von über 23%. Dies übertrifft den Benchmark-Index SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR) um fast 19% und positioniert den DSPF als einen der drei leistungsstärksten Fonds der letzten drei Jahre.





## Politique d'investissement

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

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

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

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

## Anlagestrategie

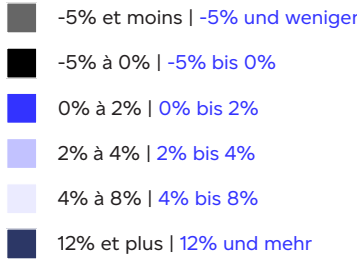
Unsere Anlagestrategie im Bereich der Wohnimmobilien in der Westschweiz basiert auf mehreren Schlüsselkriterien. Wir priorisieren den Erwerb von Immobilien in gut erschlossenen Gebieten mit Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, lokalen Dienstleistungen und essenzieller Infrastruktur, während wir verantwortungsbewusste Investitionskriterien einhalten.

Unser Fokus liegt auf dynamischen urbanen Zentren, in denen die Wohnraumnachfrage durch positive makro- und mikroökonomische Indikatoren gestützt wird. Jede Investitionsentscheidung basiert auf einer eingehenden Analyse der lokalen Markttrends, Wirtschaftswachstumsraten und finanziellen Stabilität der Region.

Unser Ziel ist der Aufbau eines ausgewogenen, diversifizierten Immobilienportfolios, das langfristige Erträge generiert. Eine strenge Selektion der Immobilien, basierend auf einer tiefgehenden Risikoprüfung und Identifikation von Chancen, sichert die Stabilität und das Wachstum unseres Wohnimmobilienfonds in der Westschweiz.

Diese Anlagestrategie zeigt sich in der Zusammensetzung unseres Portfolios, das auf urbane Zentren fokussiert ist.

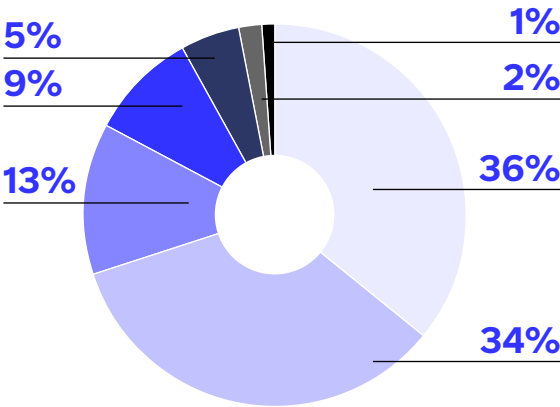
### PORTEFEUILLE EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION SUR 5 ANS<sup>162</sup>



1 Selon la valeur vénale au 31 décembre 2024.

2 L'évolution de l'emploi local reflète l'activité économique, qui peut être importante à long terme pour le marché immobilier local. Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'OFS. Le lien a été établie au niveau de la propriété.

### PORTFOLIO IN ABHÄNGIGKEIT VON DER ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN DER ANSÄSSIGEN GEMEINDE ÜBER 5 JAHRE<sup>162</sup>



1 Gemäß dem Verkehrswert zum 31. Dezember 2024.

2 Die Entwicklung der lokalen Beschäftigung spiegelt die wirtschaftliche Aktivität wider, die langfristig für den lokalen Immobilienmarkt von Bedeutung sein kann. Die Beschäftigungsdaten auf Gemeindeebene stammen vom BFS. Die Verbindung wurde auf Objektebene hergestellt.

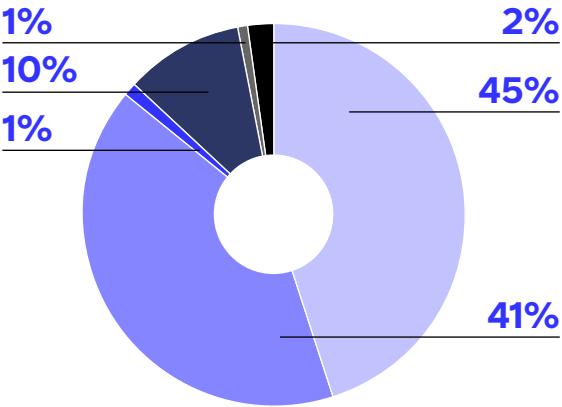




RÉPARTITION PAR CARACTÈRE URBAIN DE LA COMMUNE<sup>163</sup>

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

AUFTEILUNG NACH STÄDTISCHEM CHARAKTER DER GEMEINDE<sup>1</sup>



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

L'année 2024 a marqué une expansion significative du fonds, avec trois levées de fonds réussies sur une période de 8 mois, du jamais vu pour un fonds coté, et un premier swap (apport en nature) stratégique, totalisant des capitaux à hauteur de CHF 145 millions, nous permettant d'acquérir pour CHF 185 millions d'actifs immobiliers. Ces acquisitions ont été principalement réalisées à Genève et Lausanne de gré à gré, où la demande locative reste soutenue.

Chacune de ces acquisitions a été sélectionnée pour sa situation géographique, son potentiel de valorisation et sa capacité à générer des rendements attractifs. Des opportunités d'optimisation, notamment via des rénovations et des surélévations, ont été identifiées pour maximiser la performance du portefeuille.

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

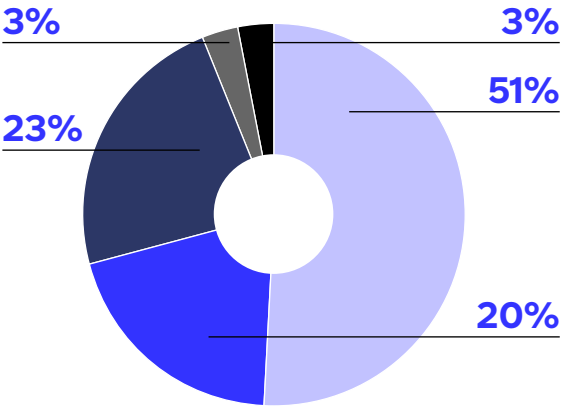
Das Jahr 2024 markierte eine bedeutende Expansion des Fonds mit drei erfolgreichen Kapitalerhöhungen innerhalb von acht Monaten – ein Novum für einen börsennotierten Fonds – sowie einem ersten strategischen Swap (Sachkapitalzufuhr), wodurch insgesamt Kapital in Höhe von CHF 145 Millionen mobilisiert wurde. Dies ermöglichte den Erwerb von Immobilienvermögen im Wert von CHF 185 Millionen. Diese Akquisitionen wurden hauptsächlich in Genf und Lausanne im Rahmen von Direktverhandlungen getätigt, wo die Mietnachfrage weiterhin hoch ist.

Jede dieser Investitionen wurde aufgrund ihrer geografischen Lage, ihres Wertsteigerungspotenzials und ihrer Fähigkeit, attraktive Renditen zu generieren, sorgfältig ausgewählt. Zusätzlich wurden Optimierungsmöglichkeiten, insbesondere durch Renovierungen und Aufstockungen, identifiziert, um die Portfolioperformance weiter zu maximieren.

RÉPARTITION NOTE MACRO W&P<sup>263</sup>

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

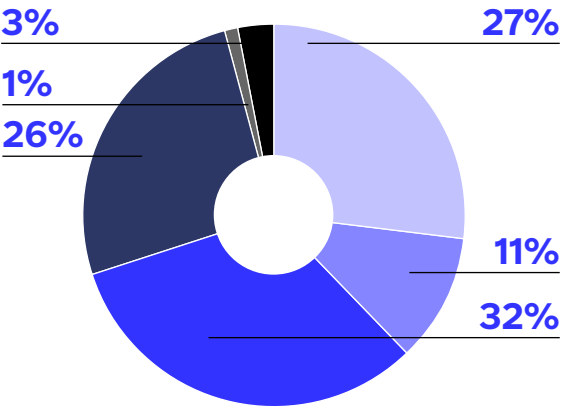
AUFTEILUNG DER MAKRO-NOTE W&P<sup>2</sup>



RÉPARTITION NOTE MICRO W&P<sup>263</sup>

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

AUFTEILUNG DER MIKRO-NOTE W&P<sup>2</sup>



1 La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS.  
2 Selon la valeur vénale au 31 décembre 2024.  
3 Source: Wüest Partner

1 Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.  
2 Gemäß dem Verkehrswert zum 31. Dezember 2024.  
3 Quelle: Wüest Partner.





## Acquisitions à Genève

### RUE DES ROIS 21, 23 – GENÈVE

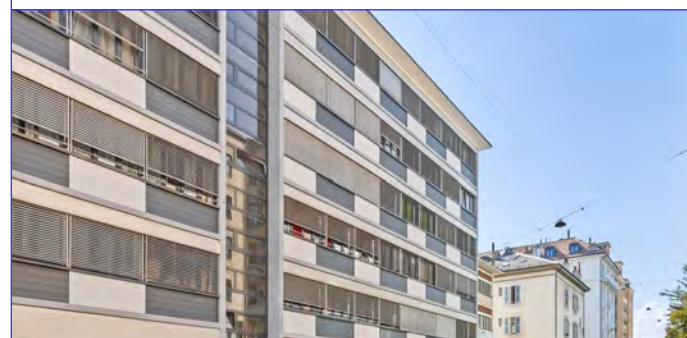
Situé dans le quartier dynamique de Plainpalais, cet immeuble se distingue par sa position centrale, à proximité immédiate des transports en commun, des commerces, et des institutions culturelles. Il est composé de 16 appartements, deux arcades commerciales, et un étage de bureaux, tous entièrement loués. Le bâtiment dispose également d'un parking souterrain, un atout rare dans cette partie de la ville.

Avec un rendement brut de 4.3% et une réserve locative élevée de 23%, cet immeuble offre des opportunités de mise à niveau, notamment pour l'étage de bureaux qui pourrait être converti en espaces résidentiels ou commerciaux selon les besoins du marché.

### RUE LIOTARD 3 – GENÈVE

Cet immeuble résidentiel de 30 logements, situé dans le quartier de la Servette, à deux pas de l'HEPIA (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève), est particulièrement attractif pour les étudiants et jeunes professionnels. Il propose une variété d'appartements, allant du studio aux 4 pièces, avec un restaurant occupant le rez-de-chaussée. Les combles, actuellement utilisés comme espaces de stockage, offrent un potentiel de transformation en unités résidentielles supplémentaires.

Le bâtiment, avec un rendement brut de 3.9% et une réserve locative de plus de 15%, est en excellent état d'entretien. Les combles pourraient être valorisées pour augmenter le nombre d'appartements disponibles, renforçant ainsi le rendement locatif.



## Akquisitionen in Genf

### RUE DES ROIS 21, 23 – GENF

Dieses Gebäude befindet sich im lebhaften Viertel Plainpalais und zeichnet sich durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften und kulturellen Institutionen aus. Es besteht aus 16 Wohnungen, zwei Gewerbeflächen und einer Büroetage, die alle vollständig vermietet sind. Das Gebäude verfügt zudem über eine Tiefgarage – ein seltenes Merkmal in dieser Gegend der Stadt.

Mit einer Bruttorendite von 4,3% und einer hohen Mietreserve von 23% bietet diese Immobilie attraktive Aufwertungsmöglichkeiten, insbesondere für die Büroetage, die je nach Marktnachfrage in Wohn- oder Gewerbeflächen umgewandelt werden könnte.

### RUE LIOTARD 3 – GENF

Dieses Wohngebäude mit 30 Wohnungen befindet sich im Stadtteil Servette, nur wenige Schritte von der HEPIA (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève) entfernt, und ist besonders attraktiv für Studenten und junge Berufstätige. Es bietet eine Vielzahl von Wohnungen, von Studios bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen, und verfügt über ein Restaurant im Erdgeschoss. Die Dachgeschossräume, die derzeit als Lagerfläche genutzt werden, bieten Potenzial für eine Umwandlung in zusätzliche Wohneinheiten.

Das Gebäude befindet sich in einem ausgezeichneten Wartungszustand und weist eine Bruttorendite von 3,9% sowie eine Mietreserve von über 15% auf. Die Aufwertung des Dachgeschosses könnte die Anzahl der verfügbaren Wohnungen erhöhen und somit die Mietrendite weiter steigern.







## Acquisitions à Genève

### CHEMIN DES FRAISIERS 35, 37 – GRAND-LANCY

Ce bâtiment résidentiel, situé dans une zone alliant proximité urbaine et accès rapide à la campagne genevoise, comprend 28 appartements répartis sur 8 étages, tous équipés de balcons, et dispose également d'un parking intérieur. Le quartier est bien desservi par les transports en commun et offre un accès facile aux espaces verts environnants.

Avec un rendement brut de 4,0% et une réserve locative de 20%, le projet de surélévation de deux étages en cours d'étude permettrait de créer environ 584 m<sup>2</sup> de surfaces locatives supplémentaires, renforçant le rendement de cet actif déjà performant.

↓ Chemin des Fraisières 35, 37 – Grand-Lancy/GE

## Akquisitionen in Genf

### CHEMIN DES FRAISIERS 35, 37 – GRAND-LANCY

Dieses Wohngebäude, gelegen in einer Gegend, die städtische Nähe mit schnellem Zugang zur Genfer Landschaft verbindet, umfasst 28 Wohnungen auf 8 Etagen, alle mit Balkonen ausgestattet, sowie einen Innenparkplatz. Das Viertel ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden und bietet einen einfachen Zugang zu den umliegenden Grünflächen.

Mit einer Bruttorendite von 4,0% und einer Mietreserve von 20% befindet sich derzeit eine Aufstockung um zwei Etagen in Prüfung. Dadurch könnten rund 584 m<sup>2</sup> zusätzliche Mietfläche geschaffen werden, was die Rendite dieser bereits leistungsstarken Immobilie weiter steigern würde.



↑ Rue des Mouettes 15 – Les Acacias/GE

### RUE DES MOUETTES 15 – LES ACACIAS

Implanté dans le quartier bohème de Carouge, cet immeuble se compose de 31 appartements, tous dotés de balcons, et d'un cabinet thérapeutique au rez-de-chaussée. Le bâtiment bénéficie d'une localisation stratégique, proche des commodités et d'espaces verts, offrant un cadre de vie agréable.

Avec un rendement brut de 3,8% et une réserve locative de 17%, ce bien présente une opportunité de surélévation pour ajouter 116 m<sup>2</sup> de surface locative et 50 m<sup>2</sup> de terrasse, maximisant ainsi l'attractivité de l'immeuble pour de futurs locataires.

### RUE DES MOUETTES 15 – LES ACACIAS

Im Herzen des bohème Stadtteil Carouge gelegen, besteht dieses Gebäude aus 31 Wohnungen, die alle über Balkone verfügen, sowie einer therapeutischen Praxis im Erdgeschoss. Das Gebäude profitiert von einer strategischen Lage in unmittelbarer Nähe zu Annehmlichkeiten und Grünflächen und bietet somit eine hohe Lebensqualität.

Mit einer Bruttorendite von 3,8% und einer Mietreserve von 17% bietet diese Immobilie eine attraktive Möglichkeit zur Aufstockung, wodurch 116 m<sup>2</sup> zusätzliche Mietfläche sowie eine 50 m<sup>2</sup> große Terrasse geschaffen werden könnten. Diese Maßnahme würde die Attraktivität des Gebäudes für zukünftige Mieter weiter steigern.





## Acquisitions à Genève

### RUE DES BOSSONS 22 – ONEX

Proche du parc des Evaux, des écoles, et d'un arrêt de tram, cet immeuble entièrement résidentiel est en excellent état et propose des appartements spacieux allant du 5 au 7 pièces, tous avec balcons. Il dispose également de boxes dans le parking intérieur, ce qui ajoute un confort supplémentaire pour les locataires.

Ce bien, avec un rendement brut de 4.0% et une réserve locative élevée de 18%, est particulièrement attractif pour les familles. Sa configuration et son emplacement en font un investissement idéal avec un potentiel de valorisation locative important.

↓ Rue des Bossons 22 - Onex/GE

## Akquisitionen in Genf

### RUE DES BOSSONS 22 – ONEX

In der Nähe des Parc des Evaux, von Schulen und einer Straßenbahnhaltestelle gelegen, befindet sich dieses vollständig als Wohngebäude genutzte Objekt in ausgezeichnetem Zustand. Es bietet großzügige Wohnungen mit 5 bis 7 Zimmern, alle mit Balkonen. Zusätzlich verfügt das Gebäude über Garagenboxen in der Tiefgarage, was den Komfort für die Mieter weiter erhöht.

Mit einer Bruttorendite von 4,0% und einer hohen Mietreserve von 18% ist diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Ihre Konfiguration und Lage machen sie zu einer idealen Investition mit großem Potenzial für eine Wertsteigerung der Mieteinnahmen.



↑ Rue Jean-Antoine-Gautier 16 – Genève/GE

### RUE JEAN-ANTOINE-GAUTIER 16 – GENÈVE

Cet immeuble résidentiel, constitué en PPE dès sa construction, bénéficie d'une localisation exceptionnelle au cœur de Genève, à proximité des transports publics, des commerces, des écoles et du lac Léman. Il propose des appartements très prisés, allant du studio au 4 pièces, la majorité étant dotés de balcons. Le taux de vacance est de 0%.

En excellent état grâce à une rénovation des parties communes réalisée en 2024, l'immeuble offre un important potentiel de valorisation, avec une réserve locative estimée à 47%. De plus, un projet de surélévation est en cours d'étude et permettra d'ajouter 330 m<sup>2</sup> de surfaces locatives supplémentaires.

### RUE JEAN-ANTOINE-GAUTIER 16 – GENÈVE

Dieses Wohngebäude, das bereits bei seiner Errichtung als Stockwerkeigentum (PPE) konzipiert wurde, befindet sich in außergewöhnlicher Lage im Herzen von Genf, in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften, Schulen und dem Genfersee. Es bietet äußerst begehrte Wohnungen, von Studios bis zu 4-Zimmer-Wohnungen, wobei die Mehrheit über Balkone verfügt. Die Leerstandsquote beträgt 0%.

Dank der 2024 durchgeführten Renovierung der Gemeinschaftsbereiche befindet sich das Gebäude in ausgezeichnetem Zustand und bietet ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial mit einer geschätzten Mietreserve von 47%. Zudem wird derzeit ein Aufstockungsprojekt geprüft, das die Schaffung von zusätzlichen 330 m<sup>2</sup> Mietfläche ermöglichen würde.





## Acquisitions vaudoises

### AVENUE D'ECHALLENS 62, LAUSANNE

Situé dans un quartier paisible de Lausanne, cet immeuble résidentiel offre une vue imprenable sur le lac Léman. Composé de 10 appartements, tous dotés de balcons ou de jardins, il est entièrement loué. Le quartier est apprécié pour son calme et sa proximité avec les commodités locales.

Avec un rendement brut de 4,11% et une réserve locative de 36%, un projet de surélévation d'un étage et demi est à l'étude, permettant d'augmenter significativement la surface habitable et le revenu locatif potentiel.

## Waadtländer Akquisitionen

### AVENUE D'ECHALLENS 62, LAUSANNE

In einem ruhigen Viertel von Lausanne gelegen, bietet dieses Wohngebäude einen atemberaubenden Blick auf den Genfersee. Es besteht aus 10 Wohnungen, die alle über Balkone oder Gärten verfügen, und ist vollständig vermietet. Das Viertel wird für seine Ruhe und die Nähe zu lokalen Annehmlichkeiten geschätzt.

Mit einer Bruttorendite von 4,11% und einer Mietreserve von 36% wird derzeit ein Projekt zur Aufstockung um eineinhalb Etagen geprüft, das die Wohnfläche erheblich erweitern und das Mietpotenzial deutlich steigern würde.



### CHEMIN DES ROCHES 1, 1009 PULLY

Situé dans une commune prisée de l'est de lausannois, cet immeuble mixte est composé d'un rez-de-chaussée commercial (restauration et école) et de 18 logements répartis sur 3 étages.

Avec un rendement brut de 4,35% et une réserve locative de 25%, ce bien est en bon état d'entretien. Il est proche des commodités et se situe à moins de 10 minutes à pied de la gare de Pully.

### CHEMIN DES ROCHES 1, 1009 PULLY

In einer begehrten Gemeinde im Osten von Lausanne gelegen, besteht dieses gemischt genutzte Gebäude aus einem kommerziellen Erdgeschoss (Gastronomie und Schule) sowie 18 Wohnungen, die sich auf drei Etagen verteilen.

Mit einer Bruttorendite von 4,35% und einer Mietreserve von 25% befindet sich diese Immobilie in einem guten Wartungszustand. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten und weniger als 10 Gehminuten vom Bahnhof Pully entfernt.

→ Chemin des Roches 1, Pully/VD



Ces nouvelles acquisitions témoignent de l'expertise de notre équipe de gestion dans l'identification d'actifs immobiliers de qualité, idéalement situés dans des emplacements urbains stratégiques. La sélection de biens, notamment à Genève et Lausanne, reflète notre engagement à offrir des rendements stables tout en maximisant le potentiel de valorisation de notre portefeuille.

Par ailleurs, la taille moyenne des immeubles sous gestion a progressé, passant de CHF 12 millions à plus de CHF 13 millions, illustrant notre volonté de privilégier des actifs de plus grande envergure, en parfaite adéquation avec notre stratégie de croissance.

Diese neuen Akquisitionen zeugen von der Expertise unseres Managementteams bei der Identifizierung hochwertiger Immobilienobjekte an strategisch günstigen urbanen Standorten. Die Auswahl der Objekte, insbesondere in Genf und Lausanne, unterstreicht unser Engagement, stabile Renditen zu erzielen und gleichzeitig das Wertsteigerungspotenzial unseres Portfolios zu maximieren.

Darüber hinaus ist die durchschnittliche Größe der verwalteten Gebäude gestiegen – von CHF 12 Millionen auf über CHF 13 Millionen. Dies verdeutlicht unser Bestreben, vorrangig größere Objekte zu erwerben, die optimal mit unserer Wachstumsstrategie übereinstimmen.



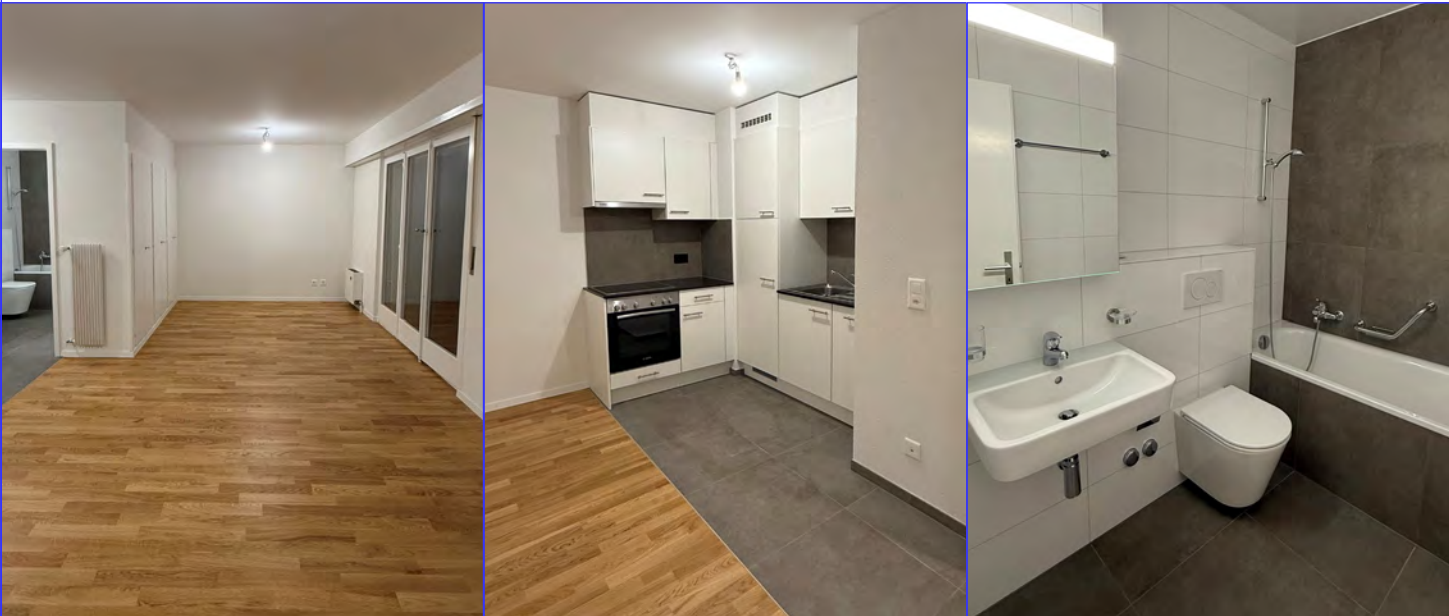
# Analyse de la performance

## FORTUNE ET INVESTISSEMENTS

Le fonds de placement a clôturé son exercice semestriel au 31 décembre 2024 avec une fortune totale de CHF 697 millions, enregistrant une progression de 26.5% par rapport à l'année précédente. Cette croissance est principalement attribuable à l'acquisition de huit immeubles pour un montant total de CHF 131 millions.

Par ailleurs, des investissements à hauteur de CHF 2,7 millions ont été réalisés, dont CHF 1,2 millions dans le cadre du projet de démolition et reconstruction de la Rue de la Borde 17 à Lausanne. La valorisation globale des immeubles est restée stable, affichant une légère progression de 1.64% à périmètre constant par rapport à la clôture annuelle du 30 juin 2024.

Les investissements réalisés durant le premier semestre 2024/25 ont permis d'optimiser et de valoriser le portefeuille immobilier à long terme. La stratégie d'investissement axée sur la modernisation du parc existant s'est traduite par 17 rénovations complètes d'appartements et une rénovation partielle. Ces travaux ont généré une augmentation annuelle des revenus locatifs de CHF 84'566.-, correspondant à un retour sur investissement (ROI) de 8%.



# Performanceanalyse

## VERMÖGEN UND INVESTITIONEN

Der Anlagefonds schloss sein Halbjahresergebnis zum 31. Dezember 2024 mit einem Gesamtvermögen von CHF 697 Millionen ab, was einem Anstieg von 26,5% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Wachstumsrate ist vor allem auf den Erwerb von acht Immobilien im Gesamtwert von CHF 131 Millionen zurückzuführen.

Darüber hinaus wurden Investitionen in Höhe von CHF 2,7 Millionen getätigt, darunter CHF 1,2 Millionen für ein Abriss- und Neubauprojekt in der Rue de la Borde 17 in Lausanne. Die Gesamtbewertung der Immobilien blieb stabil und verzeichnete eine leichte Wertsteigerung von 1,64% auf vergleichbarer Basis gegenüber dem Stand zum 30. Juni 2024.

Durch strategische Investitionen in Modernisierungen konnten die Erträge langfristig optimiert und gesteigert werden. Insgesamt wurden 17 Wohnungen komplett und eine Wohnung teilweise renoviert. Diese Maßnahmen führten zu einer jährlichen Mietsteigerung von CHF 84'566, was einer Investitionsrendite (ROI) von 8% entspricht.



Route de Marcolet 15a, Crissier/VD

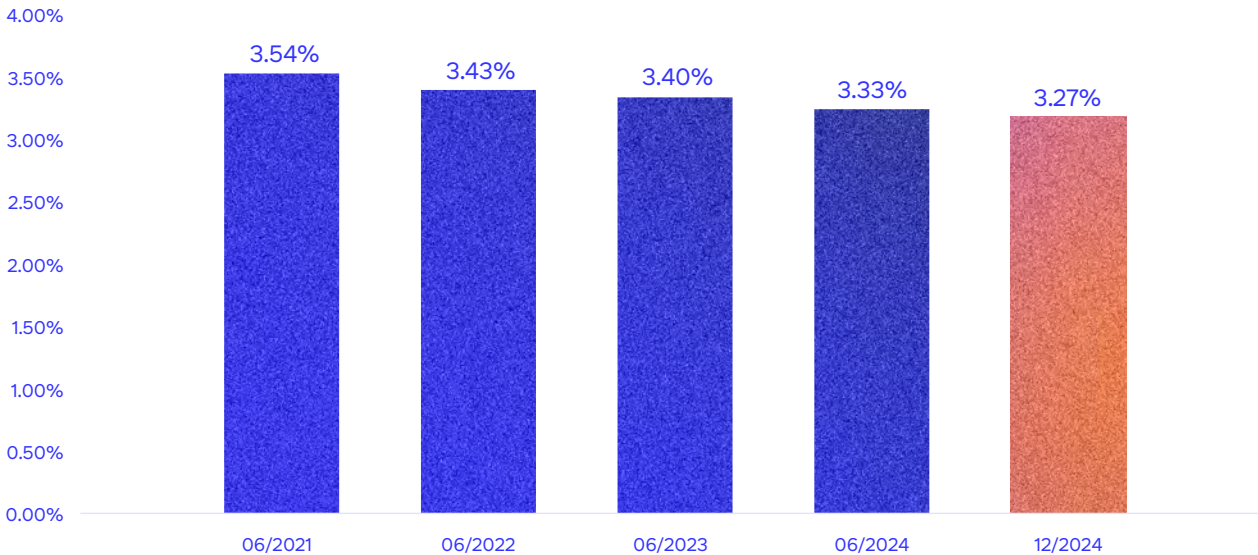
## VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire (VNI) par part s'élève à CHF 124.11 au 31 décembre 2024, contre CHF 123.36 au 30 juin 2024. Le rendement de placement atteint 3.24% sur les six premiers mois de l'exercice 2024/25 comparé à 1.36% au 31 décembre 2023, soutenu légèrement par la diminution du taux d'actualisation moyen pondéré à 3.27% (contre 3.33% six mois auparavant), ainsi que par nos acquisitions stratégiques et les investissements visant à valoriser le patrimoine immobilier.

## NETTOINVENTARWERT

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beträgt zum 31. Dezember 2024 CHF 124.11, verglichen mit CHF 123.36 am 30. Juni 2024. Die Anlagerendite erreichte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2024/25 3,24%, verglichen mit 1,36% am 31. Dezember 2023. Diese Entwicklung wurde leicht durch die Senkung des gewichteten durchschnittlichen Diskontierungssatzes auf 3,27% (gegenüber 3,33% sechs Monate zuvor) sowie durch unsere strategischen Akquisitionen und Investitionen zur Wertsteigerung des Immobilienportfolios unterstützt.

## TAUX D'ACTUALISATION MOYEN PONDÉRÉ



## DURCHSCHNITTliche DISKONTSATZ

ENDETTEMENT ET FLEXIBILITÉ FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2024, le taux d'endettement du fonds s'établit à 23.68%, en hausse par rapport aux 17.97% enregistrés au 30 juin 2024. Les capitaux ainsi mobilisés ont d'abord été alloués temporairement au remboursement de la dette, avant d'être rapidement réinvestis dès le 1er juillet 2024 dans l'acquisition de nouveaux immeubles.

Ce ratio d'endettement assure une flexibilité financière optimale, permettant au fonds de saisir de nouvelles opportunités d'investissement tout en bénéficiant de conditions de refinancement avantageuses.

RÉSULTAT NET EN HAUSSE

Le Fonds affiche un résultat net de CHF 6,66 millions au 31 décembre 2024 (CHF 1,60 par part) contre CHF 4,81 millions l'année précédente (CHF 1,60 par part), soit une hausse de 38.40%. Cette performance solide laisse entrevoir une hausse du dividende distribuable en juin prochain conformément à nos prévisions.

REVENUS LOCATIFS ET TAUX DE VACANT

Ce semestre a été marqué par une progression des revenus locatifs de +18.64%, stimulée par les acquisitions réalisées en 2024, le maintien d'un taux de vacance bas, ainsi que l'amélioration de l'état locatif théorique qui a enregistré une croissance de 2.67% à périmètre équivalent.

Le taux de vacant s'est établi à 1.94%, traduisant une demande soutenue et l'efficacité des mesures de gestion mises en place.

TAUX DE PERTE SUR LOYER

Au 31 décembre 2024, le taux de pertes sur loyer s'établit à 1.78%, en légère baisse par rapport au 1.82% de la dernière clôture annuelle. Cette amélioration est attribuable à la qualité des immeubles de notre portefeuille, à leurs emplacements stratégiques, ainsi qu'à la gestion proactive des problématiques de relocation menée par nos équipes de gestion et nos gérants immobiliers.

VERSCHULDUNG UND FINANZIELLE FLEXIBILITÄT

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Verschuldungsquote des Fonds 23,68%, ein Anstieg gegenüber den 17,97% am 30. Juni 2024. Die mobilisierten Kapitalmittel wurden zunächst zur vorübergehenden Rückzahlung von Schulden verwendet, bevor sie ab dem 1. Juli 2024 rasch in den Erwerb neuer Immobilien reinvestiert wurden.

Diese Verschuldungsquote gewährleistet eine optimale finanzielle Flexibilität, sodass der Fonds neue Investitionsmöglichkeiten ergreifen und gleichzeitig von vorteilhaften Refinanzierungsbedingungen profitieren kann.

STEIGENDER NETTOGEWINN

Der Fonds weist per 31. Dezember 2024 einen Nettoertrag von CHF 6,66 Millionen (CHF 1,60 pro Anteil) gegenüber CHF 4,81 Millionen im Vorjahr (CHF 1,60 pro Anteil) aus, was einer Steigerung von 38,40% entspricht. Diese solide Leistung lässt auf eine Erhöhung der ausschüttungsfähigen Dividende im kommenden Juni schließen, im Einklang mit unseren Prognosen.

MIETEINNAHMEN UND LEERSTANDSQUOTE

Das Halbjahr war durch einen Anstieg der Mieteinnahmen um +18,64% gekennzeichnet, angetrieben durch die im Jahr 2024 getätigten Akquisitionen, eine weiterhin niedrige Leerstandsquote sowie eine Verbesserung des theoretischen Mietniveaus, das um 2,67% auf vergleichbarer Basis wuchs.

Die Leerstandsquote belief sich auf 1,94%, was auf eine anhaltend hohe Nachfrage und die Wirksamkeit der umgesetzten Managementmaßnahmen hinweist.

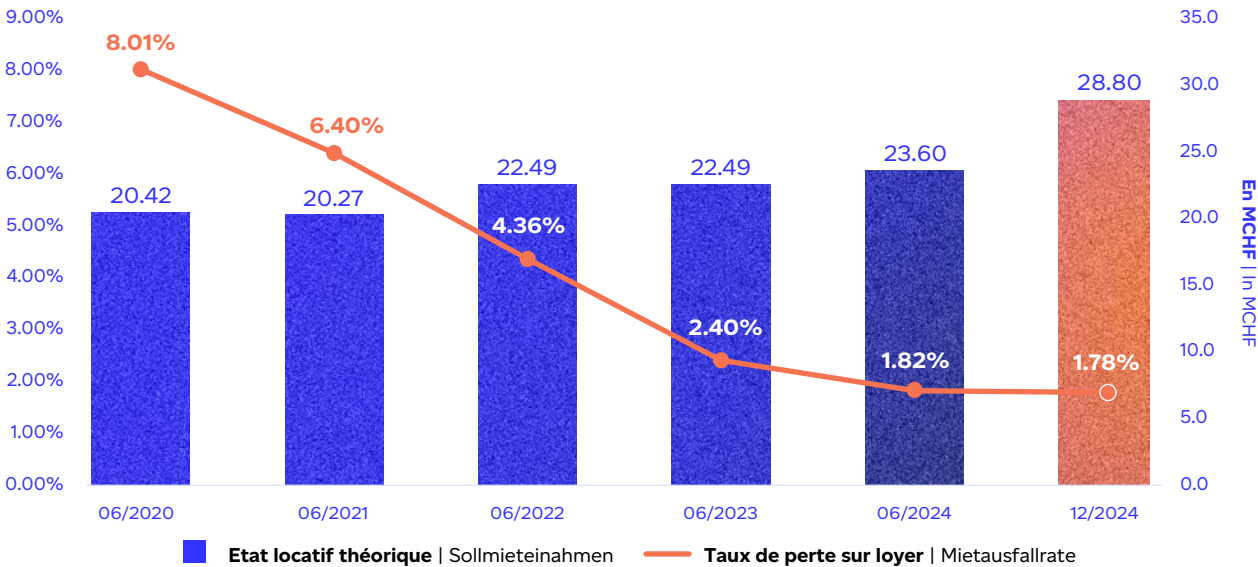
MIETAUSFALLQUOTE

Zum 31. Dezember 2024 liegt die Mietausfallquote bei 1,78%, ein leichter Rückgang gegenüber den 1,82% der letzten Jahresabschlussperiode. Diese Verbesserung ist auf die hohe Qualität der Immobilien in unserem Portfolio, deren strategische Lage sowie das proaktive Management von Nachvermietungsprozessen durch unser Verwaltungsteam und unsere Immobilienverwalter zurückzuführen.



Avenue de la Condémine 1, La Tour-de-Peilz / VD

TAUX DE PERTE SUR LOYER



OPTIMISATION DES COÛTS OPÉRATIONNELS

La gestion rigoureuse des charges d'exploitation a permis de limiter l'augmentation des coûts, malgré l'intégration de huit nouveaux immeubles.

Les charges totales ont augmenté de 8.04%, principalement en raison des nouvelles acquisitions réalisées au cours du second semestre 2024.

La gestion active de l'endettement du fonds a été payante et se traduit par une baisse de 21.47% de la charge d'intérêts hypothécaires. Le taux d'intérêt moyen pondéré passe à 1.23% au 31.12.2024 comparé à 2.16% une année plus tôt.

Notre marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) progresse légèrement à 65.79% en décembre 2024, contre 65.47% un an plus tôt. Cette progression témoigne d'une gestion financière rigoureuse et d'une maîtrise budgétaire efficace, renforçant ainsi la rentabilité globale du portefeuille.

MIETAUSFALLRATE

OPTIMIERUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Dank eines strikten Managements der Betriebsausgaben konnte der Kostenanstieg trotz der Integration von acht neuen Immobilien begrenzt werden.

Die Gesamtaufwendungen stiegen um 8,04%, hauptsächlich aufgrund der im zweiten Halbjahr 2024 getätigten Akquisitionen.

Das aktive Schuldenmanagement des Fonds hat sich ausgezahlt und führte zu einer Reduktion der Hypothekenzinsaufwendungen um 21,47%. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz sank zum 31.12.2024 auf 1,23% im Vergleich zu 2,16% ein Jahr zuvor.

Unsere operative Gewinnmarge (EBIT) verbesserte sich leicht auf 65,79% im Dezember 2024 gegenüber 65,47% im Vorjahr. Diese Entwicklung unterstreicht eine strenge finanzielle Führung und eine effiziente Budgetkontrolle, wodurch die Rentabilität des gesamten Portfolios gestärkt wird.



PERFORMANCE BOURSIÈRE  
ET DISTRIBUABLE

Sur le plan boursier, le fonds a réalisé une performance de 16.73%, grâce au versement d'un coupon de CHF 3,15 en octobre 2024 et au swap et à l'augmentation de capital de novembre. Cette performance dépasse l'indice SWIIT (+12.07%) sur la même période.

L'expansion du portefeuille immobilier (+CHF 143,3 millions en 12 mois) se traduit par un distribuable par part de CHF 1,60 au 31 décembre 2024, avec 4'162'500 parts en circulation contre 3'000'000 un an plus tôt. Cette évolution confirme la solidité du fonds, sans dilution pour les investisseurs.

AVANTAGES FISCAUX DU FONDS

Le fonds Dominicé Swiss Property Fund adopte une stratégie fiscale avantageuse en détenant ses immeubles en propriété foncière directe. Cette approche permet aux porteurs de parts de bénéficier d'importants avantages fiscaux, car les revenus et la valeur nette issus des immeubles sont imposés au niveau du fonds, souvent à des taux plus favorables que ceux applicables aux contribuables individuels.

Il est important de souligner que les porteurs de parts résidant en Suisse ne sont pas soumis à l'impôt sur les dividendes ni à un prélèvement anticipé, puisque la charge fiscale est entièrement supportée par le fonds. Ainsi, les dividendes versés aux porteurs de parts ne sont pas assujettis à l'impôt anticipé. Seuls les revenus issus de placements mobiliers et la part mobilière de la fortune du fonds sont imposés directement chez les porteurs de parts.

En ce qui concerne la fortune, la valeur fiscale par part était de CHF 0.01 au 31 décembre 2024, en ligne par rapport à CHF 0.01 au 31 décembre 2023. La valeur boursière a fortement progressé, s'élevant à CHF 144.50 par part au 31 décembre 2024, contre CHF 122.50 au 31 décembre 2023, soit un agio de 16.43%.

Investir dans le fonds Dominicé Swiss Property Fund offre de nombreux avantages, notamment une diversification géographique significative au cœur des centres urbains de Suisse romande, une gestion proactive et responsable d'un portefeuille immobilier essentiellement résidentiel, une protection contre la hausse des taux d'intérêt, ainsi

BÖRSENPERFORMANCE UND  
AUSSCHÜTTBARER ERTRAG

An der Börse erzielte der Fonds eine Rendite von 16,73%, was auf die Kuponzahlung von CHF 3,15 im Oktober 2024 sowie auf den Swap und die Kapitalerhöhung im November zurückzuführen ist. Diese Performance übertraf den SWIIT-Index (+12,07%) im gleichen Zeitraum.

Die Expansion des Immobilienportfolios (+CHF 143,3 Millionen innerhalb von 12 Monaten) führte zu einem ausschüttbaren Ertrag pro Anteil von CHF 1,60 zum 31. Dezember 2024. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile stieg auf 4'162'500, verglichen mit 3'000'000 im Vorjahr. Diese Entwicklung bestätigt die Stabilität des Fonds – ohne Verwässerung für die Investoren.

STEUERLICHE VORTEILE DES FONDS

Der Dominicé Swiss Property Fund verfolgt eine steueroptimierte Strategie, indem er seine Immobilien im direkten Eigentum hält. Diese Vorgehensweise ermöglicht es den Anteilseignern, erhebliche steuerliche Vorteile zu genießen, da die Einkünfte und der Nettovermögenswert der Immobilien direkt auf Fondsebene besteuert werden, oft zu günstigeren Sätzen als für private Steuerpflichtige.

Es ist besonders hervorzuheben, dass in der Schweiz ansässige Anteilseigner weder der Dividendensteuer noch einer Quellensteuer unterliegen, da die steuerliche Belastung vollständig vom Fonds getragen wird. Somit sind die an die Investoren ausgeschütteten Dividenden nicht quellensteuerpflichtig. Lediglich Einkünfte aus Wertpapieranlagen und der Wertpapieranteil des Fondsvermögens unterliegen einer direkten Besteuerung beim Anleger.

In Bezug auf das Vermögen blieb der steuerliche Wert pro Anteil zum 31. Dezember 2024 mit CHF 0.01 stabil, ebenso wie im Vorjahr. Der Börsenwert des Fonds hingegen stieg deutlich und erreichte CHF 144.50 pro Anteil am 31. Dezember 2024, verglichen mit CHF 122.50 im Vorjahr, was einem Aufschlag von 16,43% entspricht.

Eine Investition in den Dominicé Swiss Property Fund bietet zahlreiche Vorteile, darunter eine bedeutende geografische Diversifikation in den urbanen Zentren der Westschweiz, ein proaktives und verantwortungsbewusstes Management eines überwiegend wohnwirtschaftlich ausgerichteten Immobilienportfolios sowie einen Schutz vor steigenden Zinssätzen. Zusätzlich profitieren Investoren von einer hohen Liquidität durch die

qu'une liquidité grâce à la cotation des parts sur le marché boursier suisse (SIX Swiss Exchange à Zurich). De plus, cette stratégie d'investissement optimise les aspects fiscaux pour les porteurs de parts.

Börsennotierung der Anteile an der SIX Swiss Exchange in Zürich. Darüber hinaus optimiert diese Anlagestrategie die steuerlichen Rahmenbedingungen für Anteilseigner und stellt somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

Stratégie et gestion  
du portefeuille

MAXIMISER LA CRÉATION DE VALEUR  
GRÂCE À L'EXPERTISE DE NOTRE ÉQUIPE  
DE GESTION

Notre ambition est d'optimiser la valeur de notre portefeuille immobilier en conjuguant acquisitions stratégiques et gestion proactive. Nous nous appuyons sur l'expertise et l'innovation de notre équipe pour identifier des opportunités à fort potentiel, piloter efficacement les projets et développer des solutions créatives qui maximisent la performance de chaque actif. Grâce à une approche rigoureuse, nous visons une croissance qualitative avant tout et une amélioration continue des rendements.

PROJETS EN COURS DE  
DÉVELOPPEMENTS ET CONSTRUCTIONS

Nos développements en cours s'inscrivent dans une double approche: augmenter les surfaces locatives tout en améliorant l'efficacité énergétique de notre parc immobilier. Cette stratégie permet non seulement d'accroître la valeur du portefeuille, mais aussi d'optimiser les revenus locatifs et de réduire les taux de vacance.

Afin d'accompagner cette dynamique et faire face au nombre important de projets en cours, nous renforçons notre équipe de Pilotage travaux avec l'arrivée d'un nouveau collaborateur dès avril 2025.

Voici un résumé des réalisations et développements marquants de l'année écoulée pour nos projets:

Portfolio-Strategie  
und -Management

MAXIMIERUNG DER WERTSCHÖPFUNG  
DURCH UNSER MANAGEMENT-TEAM

Unser Ziel ist es, den Wert unseres Immobilienportfolios durch strategische Akquisitionen und proaktives Management zu optimieren. Wir setzen auf die Fachkompetenz unseres Teams, um wertsteigernde Chancen zu identifizieren und innovative Lösungen zur Optimierung der Portfolio-Performance zu entwickeln. Unser Ansatz legt Wert auf qualitative Expansion und kontinuierliche Renditeverbesserung.

LAUFENDE ENTWICKLUNGS-  
UND BAUPROJEKTE.

Unsere aktuellen Entwicklungsprojekte verfolgen einen zweifachen Ansatz: die Erhöhung der vermietbaren Flächen bei gleichzeitiger Verbesserung der Energieeffizienz unseres Immobilienbestandes. Diese Strategie steigert nicht nur den Immobilienwert, sondern optimiert auch die Mieteinnahmen und senkt Leerstandsquoten.

Um dieses Wachstum effizient zu begleiten, verstärken wir unser Bauprojektmanagement-Team mit einem neuen Mitarbeiter ab April 2025.

Hier ist eine Zusammenfassung der wichtigsten Erfolge und Entwicklungen unserer Projekte im vergangenen Jahr:



RÉALISATIONS ET PROJETS EN COURS

Rue de la Borde 17 à Lausanne /VD

Le projet de démolition et reconstruction de l'immeuble situé au 17, rue de la Borde à Lausanne, a été mené à bien en janvier 2025. Ce nouvel immeuble comprend 29 appartements et deux locaux commerciaux. À ce jour, tous les logements sont loués, et la commercialisation des espaces commerciaux est en cours de finalisation.

L'investissement total s'élève à CHF 8,34 millions. Le projet génère des revenus locatifs annuels nets de CHF 575'880, correspondant à un retour sur investissement de 4.03% et un rendement brut sur prix de revient après travaux de 4.47%.

Doté de la certification Minergie®, l'immeuble témoigne de son haut niveau de performance énergétique et environnementale. Il présente une classification énergétique CECB B-B-A, avec des émissions de CO<sub>2</sub> limitées à 1,37 kg/m²/an, selon la méthodologie KBOB 2022.

En parallèle, le projet a été pensé afin d'offrir un confort optimal aux locataires grâce à une sécurité accrue, des buanderies connectées, un local équipé pour vélos électriques, ainsi qu'une installation de panneaux photovoltaïques permettant une production énergétique autonome et responsable.

Ce projet illustre l'engagement du fonds à développer un parc immobilier moderne, éco-responsable et performant, tout en garantissant des investissements rentables à long terme.

ERFOLGE UND LAUFENDE PROJEKTE

Rue de la Borde 17 à Lausanne /VD

Das Abriss- und Neubauprojekt des Gebäudes in der Rue de la Borde 17, in Lausanne wurde im Januar 2025 erfolgreich abgeschlossen. Das neue Gebäude umfasst 29 Wohnungen sowie zwei Gewerbeflächen. Zum heutigen Zeitpunkt sind alle Wohneinheiten vermietet, und die Vermarktung der Gewerbeflächen befindet sich in der finalen Phase.

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 8,34 Millionen. Das Projekt generiert jährliche Netto-Mieteinnahmen von CHF 575'880, was einer Rendite von 4,03% sowie einer Bruttorendite auf die Gestehungskosten nach Fertigstellung von 4,47% entspricht.

Das Gebäude ist mit dem Minergie®-Zertifikat ausgezeichnet und erfüllt höchste energetische und ökologische Standards. Es verfügt über eine CECB-Energieklassifizierung B-B-A, mit CO<sub>2</sub>-Emissionen von nur 1,37 kg/m²/Jahr gemäß der KBOB-Methodik 2022.

Zusätzlich wurde das Projekt so konzipiert, dass es den Mietern optimalen Komfort bietet – mit erhöhter Sicherheit, smarten Waschräumen, einem ausgestatteten Fahrradraum für E-Bikes sowie einer Photovoltaikanlage, die eine nachhaltige und unabhängige Energieproduktion ermöglicht.

Dieses Projekt unterstreicht das Engagement des Fonds, ein modernes, ökologisch verantwortungsbewusstes und leistungsfähiges Immobilienportfolio zu entwickeln, während gleichzeitig langfristig rentable Investitionen gesichert werden.

Avenue des Bergières 59 à Lausanne /VD

Le projet de surélévation et rénovation énergétique de l'immeuble historique, classé note 3 au patrimoine, de l'Avenue des Bergières 59, Lausanne, a franchi une étape clé avec l'obtention du permis en force en août 2024.

Les travaux, débutés en février 2025, devraient être finalisés en octobre de la même année. L'opération prévoit la création d'un appartement en attique de 77 m² avec une terrasse plein sud de 38 m², offrant une vue imprenable sur le lac Léman.

L'investissement total s'élève à CHF 2,7 millions, répartis entre CHF 2 millions pour la rénovation énergétique et CHF 700'000 pour la surélévation. Ce projet générera des revenus locatifs annuels supplémentaires estimés à CHF 115'405, soit un retour sur investissement pour la surélévation de 4.95% et un rendement final du projet après travaux globaux de 4.29%.

La rénovation énergétique comprend l'installation d'une pompe à chaleur air-eau, réduisant les émissions de CO<sub>2</sub> de 41 kg/m²/an à seulement 9 kg/m²/an. L'immeuble bénéficiera des certifications énergétiques CECB B-B-A et Minergie®, garantissant des standards élevés de performance et de durabilité.

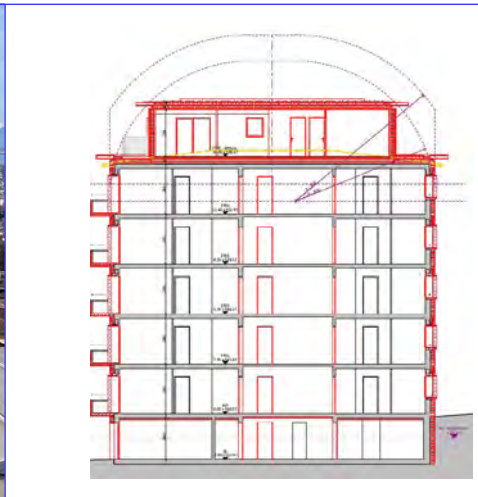
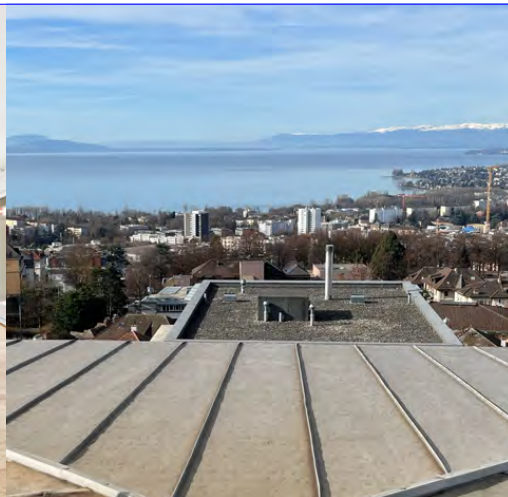
Avenue des Bergières 59 à Lausanne /VD

Das Aufstockungs- und energetische Sanierungsprojekt des denkmalgeschützten Gebäudes in der Avenue des Bergières 59, Lausanne (Klassifizierung Note 3), hat mit der rechtskräftigen Baugenehmigung im August 2024 eine entscheidende Etappe erreicht.

Die Bauarbeiten begannen im Februar 2025 und sollen bis Oktober desselben Jahres abgeschlossen sein. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer 77 m² großen Attikawohnung mit einer nach Süden ausgerichteten 38 m² großen Terrasse, die einen atemberaubenden Blick auf den Genfersee bietet.

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 2,7 Millionen, davon CHF 2 Millionen für die energetische Sanierung und CHF 700'000 für die Aufstockung. Dieses Projekt wird voraussichtlich jährliche zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 115'405 generieren, was einer Rendite von 4,95% für die Aufstockung und einer Gesamtrendite nach Abschluss der Arbeiten von 4,29% entspricht.

Die energetische Sanierung beinhaltet die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, wodurch die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 41 kg/m²/Jahr auf nur 9 kg/m²/Jahr gesenkt werden. Das Gebäude wird mit den Energiezertifikaten CECB B-B-A und Minergie® ausgezeichnet, wodurch höchste Standards in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gewährleistet sind.





↓ Rue du Simplon 33 à Vevey / VD



### Rue du Simplon 33 à Vevey / VD

Le projet de rénovation énergétique partielle et aménagement des combles de notre immeuble situé au cœur de la zone historique de Vevey avance conformément au calendrier. Le permis de construire, obtenu en juillet 2024, est passé en force et les travaux débuteront en mars 2025.

Ce projet vise la création de deux nouveaux logements d'environ 33 m<sup>2</sup> chacun, répondant aux besoins du marché local. L'investissement total s'élève à CHF 1,6 millions TTC, dont CHF 1,22 millions pour la rénovation énergétique et CHF 360'000 pour l'aménagement des combles. Ces nouveaux espaces généreront des revenus locatifs annuels estimés à CHF 75'288, soit un retour sur investissement pour l'aménagement des combles de 7.16% et un rendement final du projet après travaux globaux de 4.76%.

L'amélioration énergétique inclura une réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, passant de 50 kg/m<sup>2</sup>/an à 23 kg/m<sup>2</sup>/an, conformément à la norme KBOB 2022. Une connexion future au chauffage à distance permettra dans un second temps de réduire ces émissions à 5,5 kg/m<sup>2</sup>/an, positionnant l'immeuble parmi les actifs les plus performants du portefeuille.

### Rue du Simplon 33 à Vevey / VD

Das Projekt zur teilweisen energetischen Sanierung und zum Ausbau des Dachgeschosses unseres Gebäudes im historischen Zentrum von Vevey schreitet planmässig voran. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2024 erteilt und ist rechtskräftig. Der Bausart ist für März 2025 vorgesehen.

Das Projekt umfasst die Schaffung von zwei neuen Wohnungen mit jeweils ca. 33 m<sup>2</sup>, um den Bedürfnissen des lokalen Marktes gerecht zu werden. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 1,6 Millionen (inkl. MwSt.), davon CHF 1,22 Millionen für die energetische Sanierung und CHF 360'000 für den Dachgeschossausbau. Diese neuen Flächen werden voraussichtlich jährliche Mieteinnahmen von CHF 75'288 generieren, was einer Rendite von 7,16% für den Dachgeschossausbau und einer Gesamtrendite nach Abschluss der Arbeiten von 4,76% entspricht.

Die energetische Verbesserung umfasst eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 50 kg/m<sup>2</sup>/Jahr auf 23 kg/m<sup>2</sup>/Jahr, gemäß der KBOB-Norm 2022. Eine spätere Anbindung an das Fernwärmenetz wird es ermöglichen, die Emissionen weiter auf 5,5 kg/m<sup>2</sup>/Jahr zu senken, wodurch das Gebäude zu einem der energieeffizientesten Objekte im Portfolio wird.

### PROJET EN COURS DE PROCÉDURE

#### Rue de la Blancherie 5 à Chavannes-près-Renens / VD : en procédure de permis

Un projet d'envergure est en cours pour la rénovation énergétique complète d'un immeuble de 11 étages, classé bâtiment de grande hauteur, occupant une position stratégique au sein du portefeuille. Situé sur une parcelle arborée à proximité de la rivière de la Mèbre, cet immeuble représente un atout clé tant par son ampleur que par son impact environnemental.

Les travaux visent une modernisation intégrale de l'immeuble, incluant la mise aux normes de sécurité et de protection incendie, essentielle pour garantir la sécurité des occupants. En parallèle, les balcons seront remplacés, améliorant la qualité de vie des résidents et assurant une durabilité accrue de ces éléments architecturaux.

La demande de permis de construire, déposée en janvier 2024, est en cours d'instruction, avec un suivi régulier auprès des autorités communales. Nous espérons un retour d'ici avril 2025.

Sur le plan énergétique, cette rénovation permettra des gains significatifs. Les émissions de CO<sub>2</sub>, actuellement de 23 kg/m<sup>2</sup>/an, seront réduites à 5 kg/m<sup>2</sup>/an, conformément à la norme KBOB 2022, positionnant cet immeuble parmi les plus performants du portefeuille en matière d'efficacité énergétique et impactant significativement la moyenne pondérée du parc immobilier.

### PROJEKT IN LAUFENDER BEWILLIGUNGSPHASE

#### Rue de la Blancherie 5 à Chavannes-près-Renens / VD: In der Baubewilligungsphase

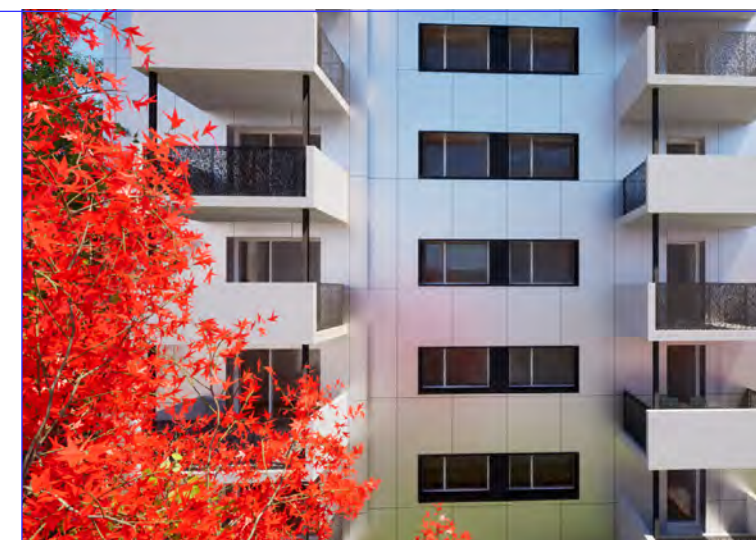
Ein umfangreiches Projekt zur vollständigen energetischen Sanierung eines 11-stöckigen Hochhauses befindet sich in der Umsetzung. Dieses Gebäude nimmt eine strategische Position innerhalb unseres Portfolios ein und stellt sowohl aufgrund seiner Größe als auch seines ökologischen Einflusses einen bedeutenden Vermögenswert dar. Es befindet sich auf einem begrünten Grundstück in der Nähe des Flusses Mèbre.

Die geplanten Arbeiten umfassen eine umfassende Modernisierung des Gebäudes, einschließlich der Anpassung an aktuelle Sicherheits- und Brandschutzvorschriften, um den Schutz der Bewohner zu gewährleisten. Gleichzeitig werden die Balkone erneuert, um den Wohnkomfort der Mieter zu verbessern und die Langlebigkeit dieser architektonischen Elemente zu sichern.

Der Bauantrag wurde im Januar 2024 eingereicht und befindet sich derzeit in der behördlichen Prüfung, wobei eine enge Abstimmung mit den kommunalen Behörden erfolgt. Eine Entscheidung wird bis April 2025 erwartet.

In energetischer Hinsicht wird diese Renovierung erhebliche Verbesserungen bringen: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die derzeit bei 23 kg/m<sup>2</sup>/Jahr liegen, werden auf 5 kg/m<sup>2</sup>/Jahr gesenkt, gemäß der KBOB-Norm 2022. Damit gehört dieses Gebäude zu den energieeffizientesten Objekten im Portfolio und trägt wesentlich zur Optimierung der durchschnittlichen Energieeffizienz unseres gesamten Immobilienbestands bei.

→ Rue de la Blancherie 5  
à Chavannes-près-Renens / VD  
(image de synthèse / Fotomontage)





**AVENUE DE CORSIER 3 À VEVEY / VD :  
EN PROCÉDURE DE PERMIS**

Acquis en juillet 2022, l'immeuble Corsier 3, idéalement situé en centre-ville de Vevey, fait l'objet d'un projet d'envergure combinant surélévation d'un étage (2 logements) et rénovation complète.

La demande de permis préalable, déposée en décembre 2023, est actuellement en instruction, avec une réponse attendue d'ici mars 2025. Ce projet vise une valorisation significative de l'immeuble, grâce à une augmentation des revenus locatifs de 98'395 CHF, soit une hausse de plus de 40% de l'état locatif de décembre 2024.

Les travaux incluent une connexion au réseau de chauffage à distance, garantissant un confort thermique optimal tout en réduisant l'empreinte carbone. Par ailleurs, des espaces verts seront aménagés sur la parcelle, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation de l'environnement local.

En matière de performance énergétique, l'immeuble bénéficiera de la certification Minergie® et d'une reclassification CECB de G-E-G à C-B-A. Cette rénovation entraînera une réduction majeure des émissions de CO<sub>2</sub>, passant de 29.0 kg/m<sup>2</sup>/an à 5.6 kg/m<sup>2</sup>/an, conformément aux normes KBOB 2022.

**AVENUE DE CORSIER 3 À VEVEY / VD:  
IN DER BAUBEWILLIGUNGSPHASE**

Das im Juli 2022 erworbene Gebäude Corsier 3, ideal gelegen im Stadtzentrum von Vevey, ist Gegenstand eines umfangreichen Projekts, das eine Aufstockung um ein Stockwerk (zwei zusätzliche Wohnungen) sowie eine vollständige Renovierung umfasst.

Der Vorabgenehmigungsantrag, der im Dezember 2023 eingereicht wurde, befindet sich derzeit in Prüfung, mit einer erwarteten Entscheidung bis März 2025. Dieses Projekt zielt auf eine erhebliche Wertsteigerung des Gebäudes ab, indem die Mieteinnahmen um CHF 98'395 erhöht werden, was einer Steigerung des Mietniveaus um über 40% gegenüber Dezember 2024 entspricht.

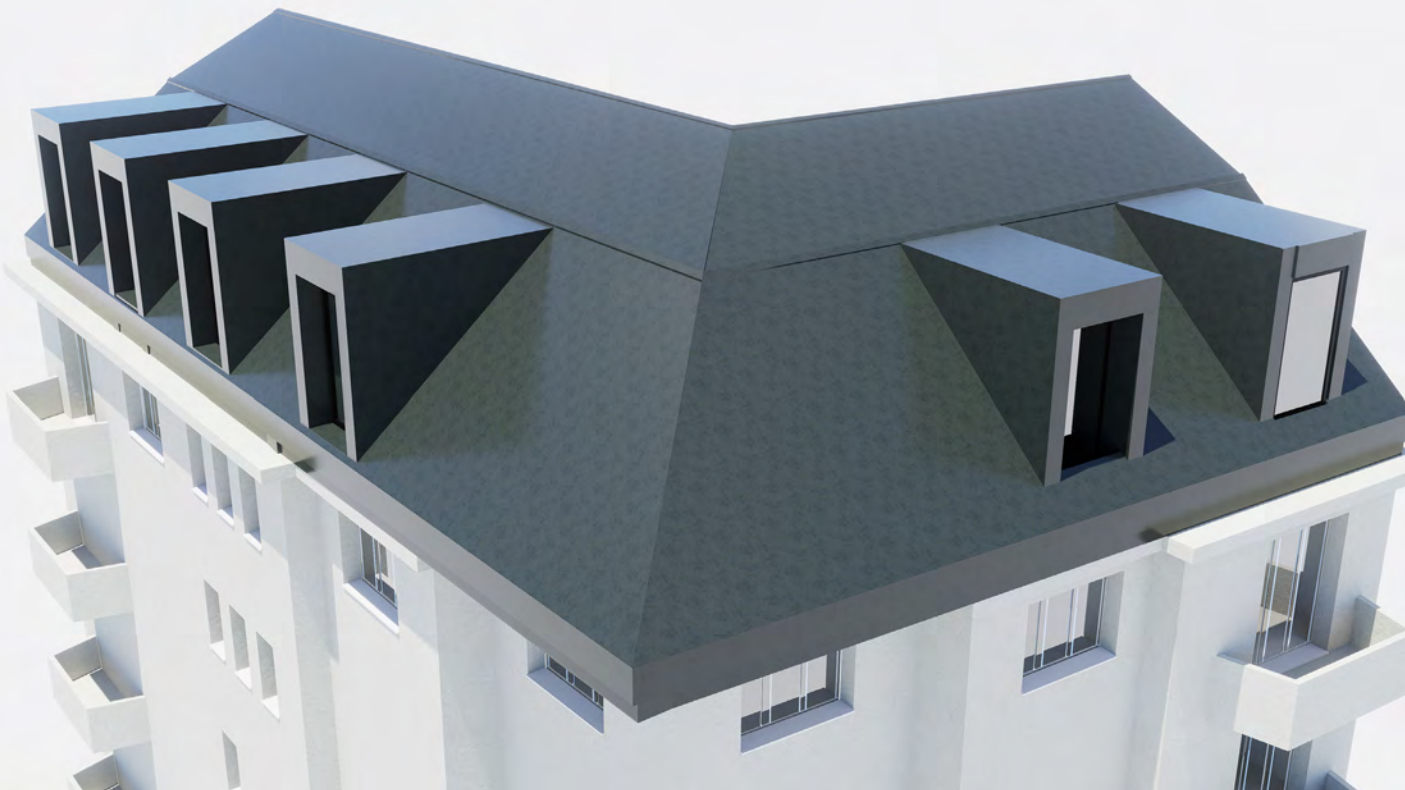
Die Arbeiten beinhalten die Anbindung an das Fernwärmenetz, was optimalen thermischen Komfort gewährleistet und gleichzeitig die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gebäudes reduziert. Zusätzlich werden grüne Flächen auf dem Grundstück angelegt, um die Wohnqualität zu verbessern und das lokale Umweltbewusstsein zu stärken.

In Bezug auf die Energieeffizienz wird das Gebäude die Minergie®-Zertifizierung erhalten und seine GEAK-Klassifizierung von G-E-G auf C-B-A verbessern. Diese Sanierung wird zu einer drastischen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 29,0 kg/m<sup>2</sup>/Jahr auf 5,6 kg/m<sup>2</sup>/Jahr führen, gemäß den KBOB-Normen 2022.



↑ Avenue de Corsier 3 à Vevey / VD

← Avenue de Corsier 3 à Vevey / VD  
(image de synthèse / Fotomontage)





**Avenue de Montchoisi 26, 28  
à Lausanne / VD**

Acquis en 2023, cet immeuble idéalement situé au cœur de Lausanne fait l'objet d'un ambitieux projet de surélévation et de rénovation complète. L'objectif : améliorer son efficacité énergétique et le mettre aux normes actuelles. Ce projet prévoit la création de quatre nouveaux appartements, dont deux avec terrasses, conçus pour offrir un confort optimal. La demande de permis de construire, déposée en décembre 2024, marque une étape clé dans la concrétisation de cette transformation.

↓ Avenue de France 18b à Lausanne / VD

**Avenue de Montchoisi 26, 28  
à Lausanne / VD**

Im Jahr 2023 erworben, befindet sich dieses ideal im Herzen von Lausanne gelegene Gebäude in einem ehrgeizigen Projekt zur Aufstockung und vollständigen Renovierung. Das Ziel: die Energieeffizienz verbessern und das Gebäude an aktuelle Standards anpassen. Dieses Projekt sieht die Schaffung von vier neuen Wohnungen, darunter zwei mit Terrassen, vor, die für optimalen Wohnkomfort konzipiert sind. Der Bauantrag wurde im Dezember 2024 eingereicht, was einen wichtigen Meilenstein in der Umsetzung dieser Transformation darstellt.



← Avenue de Montchoisi 26, 28  
à Lausanne / VD  
(image de synthèse / Fotomontage)



**Avenue de France 18b et 20  
à Lausanne / VD**

Les immeubles situés aux n°18b et n°20 font l'objet de deux projets distincts, combinant modernisation et préservation patrimoniale. Afin de maximiser la rentabilité et de tirer pleinement parti des économies d'échelle, les rénovations seront menées en parallèle, ce qui permettra une coordination optimale des travaux et une gestion plus efficace des ressources.

Le premier projet concerne l'agrandissement du rez-de-chaussée, visant à améliorer l'usage et la fonctionnalité des espaces commerciaux et communs des deux immeubles. Le second projet porte sur l'aménagement des combles, permettant la création de nouvelles surfaces habitables, en adéquation avec la demande du marché.

Ces transformations s'accompagnent d'une rénovation partielle des bâtiments, mettant un accent particulier sur :

- La mise en conformité avec les normes actuelles,
- L'amélioration des performances énergétiques,
- La préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux.

Les demandes de permis de construire, déposées en décembre 2024, constituent une étape clé dans la concrétisation de ces projets ambitieux.

**Avenue de France 18b et 20  
à Lausanne / VD**

Die Gebäude mit den Nummern 18b und 20 sind Gegenstand zweier separater Projekte, die Modernisierung und den Erhalt des architektonischen Erbes kombinieren.

Um die Rentabilität zu maximieren und Skaleneffekte optimal zu nutzen, werden die Renovierungen parallel durchgeführt, was eine optimale Koordination der Arbeiten und eine effizientere Ressourcennutzung ermöglicht.

Das erste Projekt umfasst die Erweiterung des Erdgeschosses, um die Nutzung und Funktionalität der Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen beider Gebäude zu verbessern. Das zweite Projekt konzentriert sich auf den Dachgeschossausbau, um neue Wohnflächen zu schaffen, die sich an die aktuelle Marktnachfrage anpassen.

Diese Umgestaltungen gehen mit einer teilweisen Renovierung der Gebäude einher, mit besonderem Fokus auf:

- Anpassung an aktuelle Normen,
- Verbesserung der Energieeffizienz,
- Erhaltung und Aufwertung historischer Bauelemente.

Die Bauanträge wurden im Dezember 2024 eingereicht und stellen einen entscheidenden Meilenstein in der Umsetzung dieser ambitionierten Projekte dar.



**PROJET EN COURS D'ÉTUDE :  
DÉPOSE ESTIMÉE AU  
30 JUIN 2025**

**Rue de Lyon 65b à Genève / GE**

Acquis en janvier 2022, l'immeuble Lyon 65b, situé à Genève, fait l'objet d'un projet ambitieux de surélévation et de rénovation énergétique.

Un contrat en "Design-Build" est en cours de signature, et la demande de permis sera soumise d'ici le 30 juin 2025. Ce projet, estimé à CHF 5,4 millions, représente une opportunité stratégique, combinant valorisation financière et amélioration des performances énergétiques.

Les travaux comprendront :

- L'ajout de deux étages en surélévation pour optimiser l'espace locatif,
- L'isolation thermique des façades et du sous-sol, garantissant une meilleure efficacité énergétique,
- Le remplacement du système de chauffage, permettant une réduction drastique des émissions de CO<sub>2</sub>,
- L'agrandissement des loggias,
- La mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et parasismiques.

À l'issue de ces rénovations, les classes énergétiques CECB passeront de G-E-G à C-B-A, et les émissions de CO<sub>2</sub> chuteront de 38 à 9 kg/m<sup>2</sup>/an, en accord avec la norme KBOB 2022.

L'immeuble obtiendra la certification Haute Performance Énergétique (HPE), ouvrant droit à une exonération fiscale sur les impôts immobiliers pendant une période de 20 ans.

Ce projet, alliant solidité financière et engagement environnemental, s'inscrit pleinement dans la stratégie du fonds, visant à optimiser la rentabilité tout en contribuant à la transition énergétique du parc immobilier.

**PROJEKT IN PRÜFUNG:  
ANTRAGSEINREICHUNG  
VORAUSSICHTLICH BIS 30. JUNI 2025**

**Rue de Lyon 65b à Genève / GE**

Das im Januar 2022 erworbene Gebäude Lyon 65b in Genf ist Gegenstand eines ehrgeizigen Projekts zur Aufstockung und energetischen Sanierung.

Ein "Design-Build"-Vertrag befindet sich derzeit in der Unterzeichnung, und der Bauantrag wird bis spätestens 30. Juni 2025 eingereicht. Mit einer geschätzten Investition von CHF 5,4 Millionen stellt dieses Projekt eine strategische Gelegenheit dar, die finanzielle Wertsteigerung mit einer Verbesserung der Energieeffizienz zu verbinden.

Geplante Maßnahmen:

- Aufstockung um zwei zusätzliche Etagen, um den Wohnraum zu optimieren,
- Wärmedämmung der Fassaden und des Untergeschosses, um die Energieeffizienz erheblich zu steigern,
- Erneuerung des Heizsystems, wodurch die CO<sub>2</sub>-Emissionen drastisch reduziert werden,
- Erweiterung der Loggien, um den Wohnkomfort zu verbessern,
- Anpassung an aktuelle Sicherheitsstandards, einschließlich Brandschutz- und Erdbebenvorschriften.

Nach Abschluss dieser Renovierungen wird sich die GEAK-Energieklassifizierung von G-E-G auf C-B-A verbessern, und die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden von 38 kg/m<sup>2</sup>/Jahr auf nur 9 kg/m<sup>2</sup>/Jahr gesenkt, gemäß der KBOB-Norm 2022.

Das Gebäude wird zudem die Zertifizierung Haute Performance Énergétique (Hohe Energieeffizienz) erhalten, wodurch es für 20 Jahre von der Immobiliensteuer befreit wird.

Dieses Projekt, das finanzielle Stabilität und Umweltverantwortung kombiniert, steht im Einklang mit der Strategie des Fonds, die Rentabilität zu maximieren und gleichzeitig zur Energiewende des Immobilienbestands beizutragen.



↑ Rue de Lyon 65b à Genève / GE



### Avenue du Grey 47 à Lausanne / VD

Acquis en 2021, cet immeuble bénéficiera d'une transformation d'envergure, intégrant une surélévation, l'ajout de balcons et une rénovation complète.

Le projet prévoit l'ajout d'un étage supplémentaire, permettant la création de trois nouveaux appartements, conçus pour répondre aux attentes des résidents en quête d'espaces modernes et confortables. Le projet totalisera 116 m<sup>2</sup> de surfaces locatives supplémentaires.

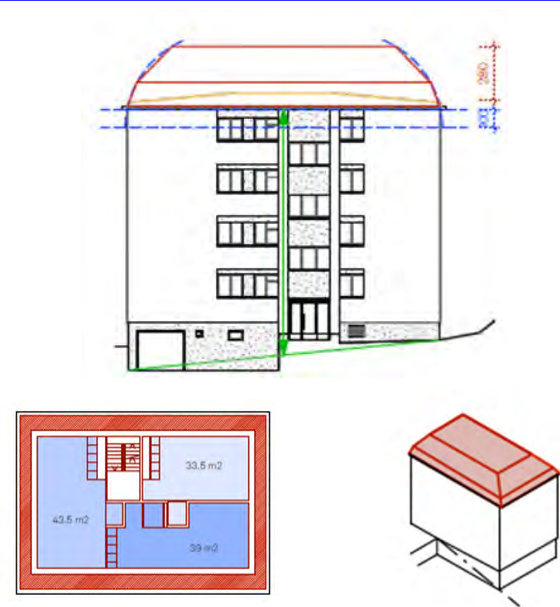
Conforme à notre stratégie, la rénovation portera une attention particulière à :

- L'amélioration des performances énergétiques, réduisant significativement la consommation,
- L'utilisation de matériaux durables, garantissant la pérennité du bâti,
- La mise aux normes actuelles, renforçant la sécurité et l'accessibilité du bâtiment.

Le dépôt de la demande de permis est prévu pour mars 2025, marquant une étape essentielle dans la concrétisation de cette transformation.

À l'issue des travaux, l'immeuble bénéficiera de la certification Minergie®, attestant de :

- Une efficacité énergétique optimisée, garantissant un confort thermique accru,
- Des coûts de consommation réduits pour les résidents,
- Une réduction drastique des émissions de CO<sub>2</sub>, passant de 41 kg/m<sup>2</sup>/an à 6 kg/m<sup>2</sup>/an, en conformité avec la norme KBOB 2022.



➔ Avenue du Grey 47 à Lausanne / VD

### Avenue du Grey 47 à Lausanne / VD

Das im Jahr 2021 erworbene Gebäude wird einer umfassenden Transformation unterzogen, die eine Aufstockung, den Bau neuer Balkone und eine vollständige Renovierung umfasst.

Das Projekt sieht die Hinzufügung eines zusätzlichen Stockwerks vor, wodurch drei neue Wohnungen geschaffen werden, die auf die Bedürfnisse von Bewohnern zugeschnitten sind, die nach modernen und komfortablen Wohnräumen suchen. Insgesamt werden 116 m<sup>2</sup> zusätzliche Mietfläche entstehen.

Im Einklang mit unserer Strategie legt die Renovierung besonderen Wert auf:

- Verbesserung der Energieeffizienz, wodurch der Energieverbrauch erheblich gesenkt wird,
- Verwendung nachhaltiger Materialien, um die Langlebigkeit des Gebäudes zu gewährleisten,
- Anpassung an aktuelle Normen, um die Sicherheit und Barrierefreiheit zu erhöhen.

Die Einreichung des Bauantrags ist für März 2025 geplant, was einen entscheidenden Meilenstein in der Umsetzung dieser Transformation darstellt.

Nach Abschluss der Arbeiten wird das Gebäude die Minergie®-Zertifizierung erhalten, die Folgendes garantiert:

- Optimierte Energieeffizienz, die einen verbesserten thermischen Komfort gewährleistet,
- Reduzierte Betriebskosten für die Bewohner,
- Eine drastische Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 41 kg/m<sup>2</sup>/Jahr auf 6 kg/m<sup>2</sup>/Jahr, gemäß der KBOB-Norm 2022.



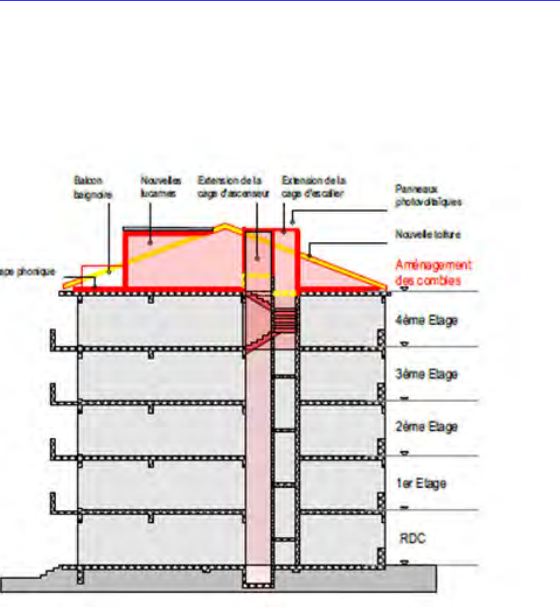
### Chemin des Mûrets 10 à la Tour-de-Peilz / VD

Le projet de Mûrets 10 vise la transformation des combles en deux appartements de 68 m<sup>2</sup> chacun, accompagnée d'une rénovation complète de l'immeuble afin d'améliorer son efficacité énergétique et sa conformité aux normes actuelles.

Ce projet s'inscrit dans la continuité de notre stratégie de valorisation du patrimoine et de modernisation durable. Les travaux mettront un accent particulier sur :

- L'amélioration des performances énergétiques, garantissant une réduction significative des consommations,
- La mise aux normes des équipements techniques existants, assurant une meilleure sécurité et un confort accru pour les résidents.
- Le dépôt de la demande de permis est prévu pour juin 2025, marquant une étape décisive dans l'avancement du projet.

En termes d'impact environnemental, les émissions de CO<sub>2</sub> seront réduites de 42 à 6 kg/m<sup>2</sup>/an, conformément à la norme KBOB 2022, illustrant une amélioration substantielle de l'efficacité énergétique du bâtiment.



➔ Chemin des Mûrets 10 à la Tour-de-Peilz / VD

### Chemin des Mûrets 10 à la Tour-de-Peilz / VD

Das Projekt Mûrets 10 zielt auf den Umbau des Dachgeschosses in zwei Wohnungen mit jeweils 68 m<sup>2</sup> sowie eine vollständige Renovierung des Gebäudes ab, um die Energieeffizienz zu verbessern und die aktuellen Normen zu erfüllen.

Dieses Vorhaben steht im Einklang mit unserer Strategie zur Wertsteigerung des Bestands und nachhaltigen Modernisierung. Die Bauarbeiten werden sich insbesondere auf folgende Aspekte konzentrieren:

- Verbesserung der Energieeffizienz, um den Energieverbrauch erheblich zu reduzieren,
- Anpassung der technischen Anlagen an aktuelle Standards, um die Sicherheit zu erhöhen und den Wohnkomfort der Bewohner zu optimieren.

Die Einreichung des Bauantrags ist für Juni 2025 geplant, was einen entscheidenden Meilenstein in der Projektentwicklung darstellt.

Im Hinblick auf die Umweltauswirkungen wird dieses Projekt die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 42 kg/m<sup>2</sup>/Jahr auf 6 kg/m<sup>2</sup>/Jahr senken, gemäß der KBOB-Norm 2022, und damit die Energieeffizienz des Gebäudes erheblich verbessern.







## Perspectives

### OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE ET RÉDUCTION CONTINUE DES CHARGES

Dans le cadre de notre stratégie de valorisation du portefeuille, nous mettons un accent particulier sur la réduction des charges d'exploitation et l'amélioration de la performance énergétique des immeubles sous gestion.

Grâce à des investissements ciblés, nous optimisons l'efficacité énergétique tout en améliorant l'attractivité locative. Parmi les initiatives en cours, le déploiement de compteurs de chaleur individuels en partenariat avec la société NeoVac AG se poursuit, avec 39 des 40 immeubles à radiateurs hydrauliques équipés d'ici au 30 juin 2025. De plus, des travaux sur l'enveloppe thermique des bâtiments et l'optimisation des systèmes de chauffage permettront de réduire la consommation d'énergie et les coûts pour les locataires, tout en augmentant la valeur des actifs.

Le fonds poursuit sa stratégie d'investissement en Suisse romande, en accord avec sa trajectoire de décarbonisation du portefeuille, avec pour objectif l'optimisation du potentiel des actifs sous gestion. Cette approche vise à accélérer la croissance et à valoriser les biens détenus tout en améliorant leur efficacité énergétique.

### EXPANSION ET OPTIMISATION DU PORTEFEUILLE

#### Acquisition d'un immeuble résidentiel à Gland

Dans le cadre de notre stratégie d'expansion, nous avons finalisé en janvier 2025 l'acquisition d'un immeuble résidentiel situé Route de Cité-Ouest 21, 29 à Gland, pour une valeur de marché estimé de 36.5 millions CHF. Ce bien présente plusieurs atouts stratégiques.

Immeuble 100% résidentiel, il bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité des axes Genève-Vaud et d'une entrée d'autoroute, dans un quartier

## Ausblick

### ENERGIEOPTIMIERUNG UND KONTINUIERLICHE KOSTENSENKUNG

Im Rahmen unserer Strategie zur Wertsteigerung des Portfolios legen wir besonderen Fokus auf die Reduzierung der Betriebskosten und die Verbesserung der Energieeffizienz der verwalteten Immobilien.

Durch gezielte Investitionen optimieren wir die Energieeffizienz und steigern gleichzeitig die Attraktivität der Mietobjekte. Zu den laufenden Initiativen gehört die Einführung individueller Wärmehäufigkeit in Zusammenarbeit mit der Firma NeoVac AG, wobei bis zum 30. Juni 2025 insgesamt 39 von 40 Gebäuden mit hydraulischen Heizkörpern ausgestattet sein werden. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Gebäudehülle und zur Optimierung der Heizsysteme dazu beitragen, den Energieverbrauch und die Kosten für Mieter zu senken und gleichzeitig den Wert der Vermögenswerte zu steigern.

Der Fonds setzt seine Investitionsstrategie in der Westschweiz fort, im Einklang mit seiner Dekarbonisierungstrajektorie, mit dem Ziel, das Potenzial der verwalteten Vermögenswerte zu optimieren. Dieser Ansatz zielt darauf ab, das Wachstum zu beschleunigen und die gehaltenen Immobilien aufzuwerten, während gleichzeitig ihre Energieeffizienz verbessert wird.

### ERWEITERUNG UND OPTIMIERUNG DES PORTFOLIOS

#### Erwerb eines Wohngebäudes in Gland

Im Rahmen unserer Expansionsstrategie haben wir im Januar 2025 den Erwerb eines Wohngebäudes an der Route de Cité-Ouest 21, 29 in Gland abgeschlossen. Der geschätzte Marktwert beträgt 36,5 Millionen CHF. Diese Immobilie weist mehrere strategische Vorteile auf.

Als zu 100% Wohnnutzung vorgesehenes Gebäude befindet es sich in einer privilegierten Lage, in unmittelbarer Nähe der Verkehrsachsen Genf-Waadt

calme et familial proche des écoles et des espaces de loisirs. Il offre 68 appartements de typologies recherchées, allant du studio au 6,5 pièces, ainsi que 138 places de parking. Son état général est bon, avec une installation récente de panneaux photovoltaïques (2024), facilitant ainsi une rénovation énergétique rapide.

Avec une réserve locative estimée par les experts du fonds de 63%, ce bien présente un fort potentiel d'optimisation des loyers. À moyen et long terme, des opportunités de création de valeur existent, notamment via la division des grands logements (5-6 pièces) en unités plus petites, mieux adaptées à la demande locative.

#### Acquisition d'un immeuble neuf HPE à Versoix

Le second bien, situé au Chemin de Pont-Céard 2, 2a, 2b et Route de Suisse 117, 119, 121 à Versoix, a été acquis pour un montant de CHF 16.7 millions, avec un rendement brut de 4.0%.

Construit en 2023, cet immeuble neuf, certifié Haute Performance Énergétique (HPE), se distingue par une qualité de construction de très haute qualité et un emplacement stratégique à proximité du lac, des transports en commun et des commodités locales.

Sa conception de qualité PPE répond aux standards les plus exigeants en matière de consommation énergétique, garantissant des coûts réduits et une empreinte environnementale limitée.

Avec un taux de vacance de 0%, le bien comprend des appartements de 2 à 5 pièces, tous dotés de balcons, ainsi qu'un garage souterrain et des espaces verts. Une arcade commerciale est déjà louée à une enseigne reconnue pour une durée de 10 ans, garantissant une stabilité des revenus locatifs.

Grâce à sa certification HPE, le bien bénéficie d'exonérations fiscales significatives, dont notamment une exemption de l'impôt foncier pendant 20 ans. À terme, une surélévation de deux étages est envisageable, augmentant encore son potentiel.

sowie einer Autobahnausfahrt, in einem ruhigen und familienfreundlichen Viertel mit Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Die Liegenschaft umfasst 68 gefragte Wohnungen, von Studios bis zu 6,5-Zimmer-Wohnungen, sowie 138 Parkplätze. Der allgemeine Zustand des Gebäudes ist gut, und die kürzlich installierten Photovoltaikpaneele (2024) ermöglichen eine rasche energetische Sanierung.

Mit einer von den Fonds-Experten geschätzten Mietreserve von 63% bietet diese Immobilie erhebliches Potenzial zur Optimierung der Mieteinnahmen. Mittel- und langfristig bestehen zudem Wertsteigerungspotenziale, insbesondere durch die Aufteilung der großen Wohnungen (5–6 Zimmer) in kleinere, besser an die Mietnachfrage angepasste Einheiten.

#### Erwerb eines neuen HPE-Wohngebäudes in Versoix

Die zweite Immobilie, gelegen am Chemin de Pont-Céard 2, 2a, 2b und an der Route de Suisse 117, 119, 121 in Versoix, wurde für einen Betrag von 16,7 Millionen CHF mit einer Bruttorendite von 4,0% erworben.

Das im Jahr 2023 erbaute Wohngebäude ist mit dem Label Haute Performance Énergétique (HPE) zertifiziert und zeichnet sich durch eine erstklassige Bauqualität sowie eine strategische Lage in unmittelbarer Nähe des Sees, der öffentlichen Verkehrsmittel und der lokalen Infrastruktur aus.

Sein hochwertiges PPE-Design erfüllt die anspruchsvollsten Standards im Bereich des Energieverbrauchs, was reduzierte Betriebskosten und eine geringere Umweltbelastung gewährleistet.

Mit einer Leerstandsquote von 0% umfasst das Gebäude Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern, alle mit Balkon, sowie eine Tiefgarage und Grünflächen. Zudem ist eine Gewerbefläche langfristig an eine renommierte Marke für zehn Jahre vermietet, was stabile Mieteinnahmen sichert.

Dank seiner HPE-Zertifizierung profitiert die Immobilie von erheblichen Steuervergünstigungen, darunter eine 20-jährige Befreiung von der Grundsteuer. Langfristig besteht die Möglichkeit einer Aufstockung um zwei zusätzliche Etagen, wodurch das Potenzial weiter gesteigert wird.

CESSION D'UN ACTIF COMMERCIAL

Dans le cadre de l'optimisation de notre portefeuille, nous avons cédé l'immeuble situé au 140, Rue du Centre à Saint-Sulpice pour un montant de CHF 3.95 millions. Ce bien, à dominante commerciale et de taille modeste, ne correspondait plus à notre stratégie d'investissement axée sur des actifs résidentiels offrant un fort potentiel de valorisation.

Cette vente, réalisée avec une marge positive, illustre notre engagement à recentrer notre portefeuille sur des actifs en parfaite adéquation avec notre vision à long terme.

LEVÉE DE FONDS

Pour soutenir cette dynamique de croissance qualitative, nous prévoyons une augmentation de capital de 58.97 millions CHF en mars 2025. Cette levée de fonds permettra de financer nos nouvelles acquisitions, les projets de densification et les rénovations énergétiques du portefeuille, tout en maintenant notre taux d'endettement cible.

Acquisition sécurisée : Immeuble résidentiel à Lausanne

Nous avons sécurisé l'acquisition d'un immeuble résidentiel situé Avenue d'Echallens 40, 42 à Lausanne. La valeur vénale est estimée à 22.1 millions CHF, avec un droit d'emption garantissant l'opération. La Ville de Lausanne ayant officiellement renoncé à son droit de préemption en février 2025, l'acquisition est désormais sécurisée.

Idéalement situé à proximité immédiate des transports, commerces et écoles, cet immeuble offre des logements recherchés de 2 à 5 pièces avec balcon, un cachet architectural distinctif et un ascenseur. Sa réserve locative de 35% offre un potentiel de revalorisation intéressant. Avec 10 places de parking pour 42 appartements, il représente une opportunité rare en centre-ville.

Acquisition signée à Lausanne

Nous avons également finalisé l'acquisition d'un immeuble résidentiel d'une valeur vénale d'environ CHF 11 millions, situé dans un quartier prisé de Lausanne, composé de 35 appartements (du

VERKAUF EINER GEWERBEIMMOBILIE

Im Rahmen der Optimierung unseres Portfolios haben wir das Gebäude an der Rue du Centre 140 in Saint-Sulpice für einen Betrag von 3,95 Millionen CHF veräußert. Diese überwiegend gewerblich genutzte und eher kleine Immobilie entsprach nicht mehr unserer Anlagestrategie, die sich auf Wohnimmobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial konzentriert.

Der Verkauf, der mit einer positiven Marge realisiert wurde, unterstreicht unser Engagement, unser Portfolio gezielt auf Vermögenswerte auszurichten, die perfekt mit unserer langfristigen Vision übereinstimmen.

KAPITALERHÖHUNG

Zur Unterstützung dieser qualitativen Wachstumsdynamik planen wir im März 2025 eine Kapitalerhöhung von 58.97 Millionen CHF. Diese Mittelaufnahme wird die Finanzierung neuer Akquisitionen, Verdichtungsprojekte und energetischer Sanierungen des Portfolios ermöglichen, während gleichzeitig unser angestrebtes Verschuldungsniveau beibehalten wird.

Gesicherter Erwerb: Wohngebäude in Lausanne

Wir haben den Erwerb eines Wohngebäudes an der Avenue d'Echallens 40, 42 in Lausanne gesichert. Der Verkehrswert wird auf 22,1 Millionen CHF geschätzt, und eine Kaufoption garantiert die Transaktion. Nachdem die Stadt Lausanne im Februar 2025 offiziell auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet hat, ist die Akquisition nun abgesichert.

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen und bietet gefragte Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern, Balkonen, einem charakteristischen architektonischen Stil sowie einem Aufzug. Mit einer Mietreserve von 35% bietet es ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Zudem stellt es mit 10 Parkplätzen für 42 Wohnungen eine seltene Gelegenheit im Stadtzentrum dar.

Unterzeichnete Akquisition in Lausanne

Wir haben außerdem den Erwerb eines weiteren Wohngebäudes in Lausanne abgeschlossen, mit einem Verkehrswert von rund 11 Millionen CHF. Die Liegenschaft befindet sich in einem begehrten

studio au 4 pièces) avec balcons, un local à vélos et à poussettes, et 9 places de parking. Idéalement situé à 300 mètres des transports, commerces et écoles, il bénéficie d'une réserve locative estimée par les experts du fonds de 75%, offrant un fort potentiel de hausse des loyers lors des rotations des locataires.

En bon état général et non-classé au patrimoine, l'immeuble permet une rénovation énergétique simplifiée, avec la possibilité de créer 4 à 5 places de parking supplémentaires. Sa vue partielle sur le lac Léman en fait un bien attractif, parfaitement aligné avec notre stratégie de valorisation.

Stadtteil und umfasst 35 Wohnungen (vom Studio bis zur 4-Zimmer-Wohnung) mit Balkonen, einen Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie 9 Parkplätze. Nur 300 Meter von öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften und Schulen entfernt, weist das Gebäude laut Einschätzung der Fonds-Experten eine Mietreserve von 75% auf, was ein erhebliches Potenzial für Mietsteigerungen bei Mieterwechseln bietet.

Das Gebäude befindet sich in gutem Allgemeinzustand und ist nicht denkmalgeschützt, wodurch eine vereinfachte energetische Sanierung möglich ist. Zudem besteht die Möglichkeit, 4 bis 5 zusätzliche Parkplätze zu schaffen. Der teilweise Blick auf den Genfersee macht die Immobilie besonders attraktiv und perfekt abgestimmt auf unsere Wertsteigerungsstrategie.



Avenue d'Echallens 40, 42 à Lausanne /VD



## OPPORTUNITÉS EN COURS

Nous sommes en phase de finalisation de plusieurs transactions représentant une valeur totale d'environ 35 millions CHF. Ces acquisitions, situées sur l'Arc lémanique, bénéficient d'un marché locatif dynamique et d'un fort potentiel de valorisation.

## PROJETS DE DENSIFICATION ET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pour l'année à venir, nous prévoyons un investissement d'environ 11 millions CHF pour la rénovation et la densification de trois sites clés:

- Bergières 59 à Lausanne
- Simplon 33 à Vevey
- Blancherie 5 à Chavannes-près-de-Renens

Ces projets incluent l'amélioration de l'enveloppe thermique, la modernisation des équipements techniques et l'optimisation des surfaces locatives, garantissant une hausse progressive des revenus et une réduction des coûts d'exploitation.

Avec ces initiatives, nous confirmons notre engagement à développer un portefeuille immobilier qualitatif, responsable et performant, tout en générant des opportunités attractives pour nos investisseurs et ainsi poursuivre notre stratégie d'investissement dans les centres urbains de Suisse romande.

## LAUFENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

Wir befinden uns in der finalen Phase mehrerer Transaktionen mit einem Gesamtwert von rund 35 Millionen CHF. Diese Akquisitionen, die sich entlang des Genferseebogens befinden, profitieren von einem dynamischen Mietmarkt und einem hohen Wertsteigerungspotenzial.

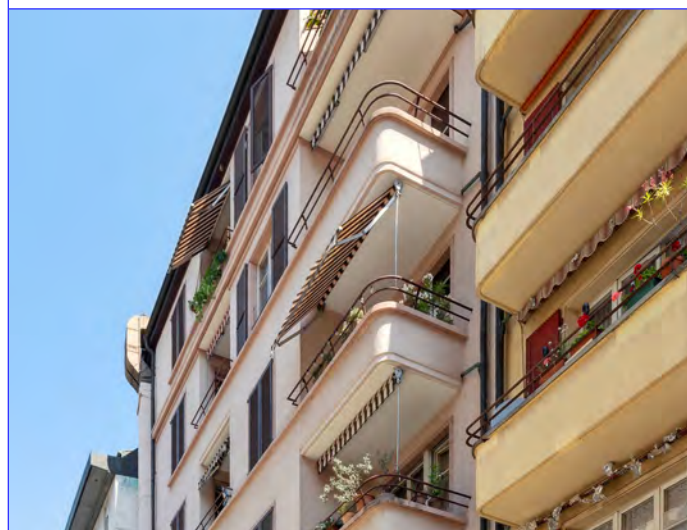
## VERDICHUNGS- UND ENERGETISCHE SANIERUNGSPROJEKTE

Für das kommende Jahr planen wir Investitionen in Höhe von rund 11 Millionen CHF für die Sanierung und Verdichtung von drei zentralen Standorten:

- Bergières 59 in Lausanne
- Simplon 33 in Vevey
- Blancherie 5 in Chavannes-près-de-Renens

Diese Projekte umfassen die Verbesserung der thermischen Gebäudehülle, die Modernisierung technischer Anlagen und die Optimierung der Mietflächen. Dadurch wird eine schrittweise Erhöhung der Einnahmen sowie eine Reduzierung der Betriebskosten ermöglicht.

Mit diesen Initiativen bekräftigen wir unser Engagement für den Aufbau eines hochwertigen, nachhaltigen und leistungsfähigen Immobilienportfolios. Gleichzeitig schaffen wir attraktive Investitionsmöglichkeiten für unsere Anleger und setzen unsere Investitionsstrategie in den urbanen Zentren der Westschweiz konsequent fort.





# Chiffres-clés

## Kennzahlen



|                                                                 |     | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Fortune totale                                                  |     |                |                |
| Gesamtfondsvermögen                                             | CHF | 697'435'080.44 | 551'140'531.11 |
| Fortune nette                                                   |     |                |                |
| Nettofondsvermögen                                              | CHF | 516'590'188.30 | 365'977'081.63 |
| Valeur vénale des immeubles terminés                            |     |                |                |
| Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten                        | CHF | 675'384'000.00 | 536'925'000.00 |
| Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)   |     |                |                |
| Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) | CHF | 14'786'000.00  | 10'003'000.00  |

### INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

### INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

|                                            | 31.12.2024         | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Parts en circulation                       |                    |                    |                    |
| Anteile im Umlauf                          | 4'162'500          | 3'000'000          | 3'000'000          |
| Fortune nette du fonds                     |                    |                    |                    |
| Nettofondsvermögen                         | CHF 516'590'188.30 | CHF 365'977'081.63 | CHF 370'739'260.55 |
| Valeur nette d'inventaire d'une part       |                    |                    |                    |
| Nettoinventarwert pro Anteil               | CHF 124.11         | CHF 121.99         | CHF 123.58         |
| Distribution du gain en capital par part   |                    |                    |                    |
| Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil | N/A                | N/A                | N/A                |
| Distribution du revenu net par part        |                    |                    |                    |
| Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil    | N/A                | N/A                | N/A                |
| Distribution totale                        |                    |                    |                    |
| Gesamtausschüttung                         | N/A                | N/A                | N/A                |





INDICES CALCULÉS SELON  
LA DIRECTIVE AMAS

|                                                                                                                         | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Quote-part des pertes sur loyer <sup>1</sup><br><a href="#">Mietzinsausfallrate<sup>1</sup></a>                         | 1.78%      | 1.97%      |
| Coefficient d'endettement<br><a href="#">Fremdfinanzierungsquote</a>                                                    | 23.68%     | 31.52%     |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)<br><a href="#">Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)</a>                       | 65.79%     | 65.47%     |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)<br><a href="#">Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)</a> | 0.74%      | 0.76%      |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)<br><a href="#">Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)</a>   | 0.96%      | 1.12%      |
| Rendement des fonds propres (ROE)<br><a href="#">Eigenkapitalrendite (ROE)</a>                                          | 3.05%      | 1.22%      |
| Rendement du capital investi (ROIC)<br><a href="#">Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</a>                         | 3.78%      | 1.41%      |
| Rendement sur distribution<br><a href="#">Ausschüttungsrendite</a>                                                      | N/A        | N/A        |
| Coefficient de distribution (Payout ratio)<br><a href="#">Ausschüttungsquote (Payout ratio)</a>                         | N/A        | N/A        |
| Agio/Disagio<br><a href="#">Agio/Disagio</a>                                                                            | 16.43%     | 0.42%      |
| Rendement de placement<br><a href="#">Anlagerendite</a>                                                                 | 3.24%      | 1.36%      |

PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS  
PROPERTY FUND

|                              | DEPUIS LA CRÉATION DU FONDS<br>SEIT BESTEHEN DES FONDS | 31.12.2024 <sup>2</sup> | 31.12.2023 |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| Dominicé Swiss Property Fund | 83.34%                                                 | 16.73%                  | 8.05%      |
| SXI Real Estate® Funds TR    | 86.32%                                                 | 12.07%                  | 5.45%      |

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.

2 Calculés sur la période sous revue.

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.

NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN  
BERECHNETE KENNZAHLEN

PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS  
PROPERTY FUND

1 Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

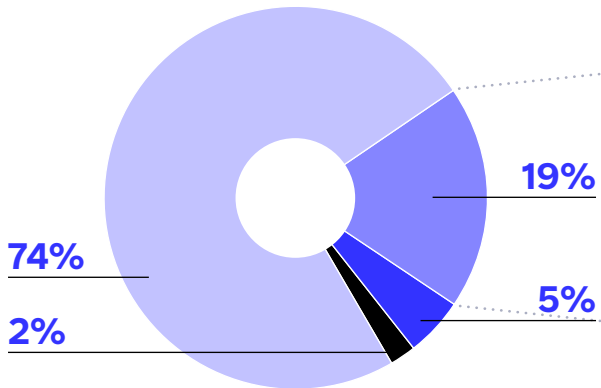
2 Berechnet auf der Berichtsperiode.

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.



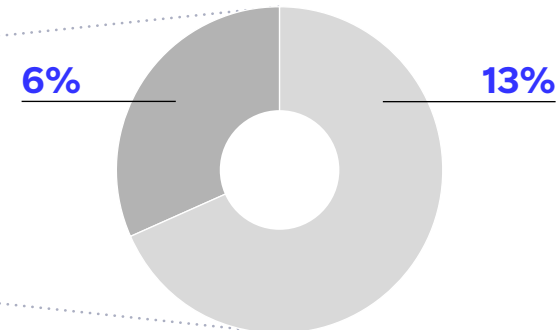


RÉPARTITION PAR UTILISATION SELON VALEURS VÉNALES AU 31.12.2024

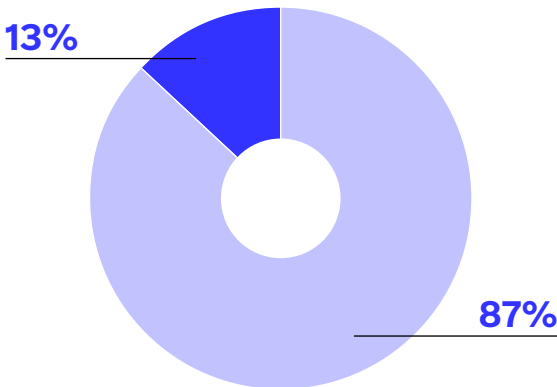


- Résidentiel / Wohnbauten
- Mixte / Gemischte
- Commercial / Kommerziell
- Constructions en cours / Bauvorhaben
- Mixte Résidentiel / Gemischte Kommerziell
- Mixte Commercial / Gemischte Wohnbauten

AUFTEILUNG NACH NUTZUNG GEMÄSS VERKEHRSWERT PER 31.12.2024

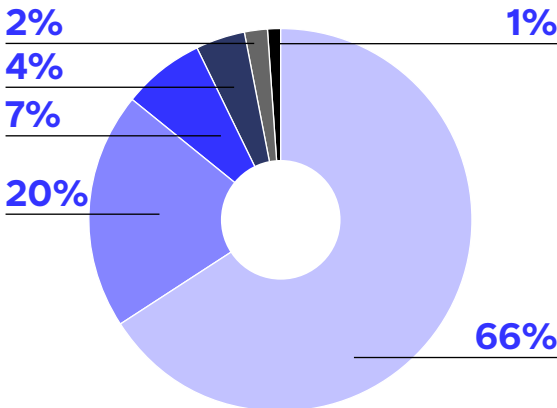


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE SELON VALEURS VÉNALES AU 31.12.2024



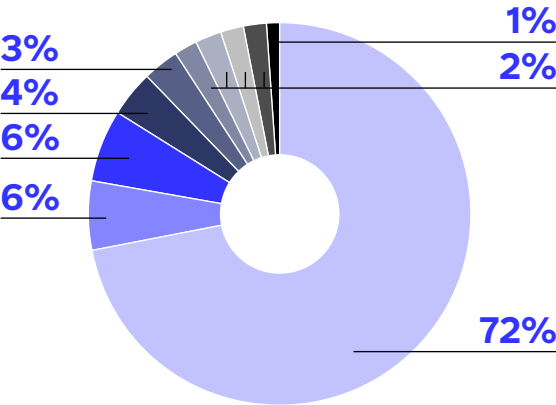
- Arc lémanique (VD/GE/VS)
- Espace Mittelland (NE/FR/BE)

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG GEMÄSS VERKEHRSWERT PER 31.12.2024



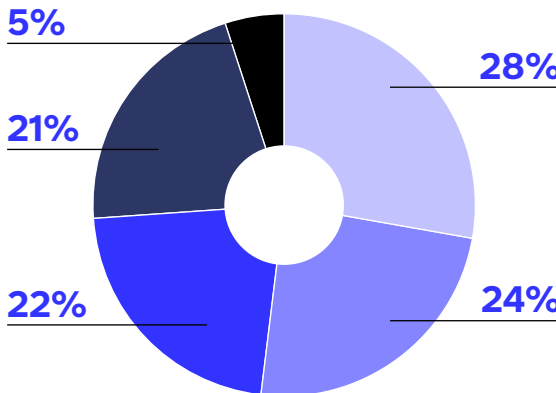
- VD Vaud / Waadt
- GE Genève / Genf
- NE Neuchâtel / Neuenburg
- BE Berne / Bern
- FR Fribourg / Freiburg
- VS Valais / Wallis

RÉPARTITION PAR UTILISATION SELON L'ÉTAT LOCATIF THÉORIQUE AU 31.12.2024



- Résidentiel / Wohnimmobilien
- Vente/commerce de détail / Einzelhandel
- Parking / Parkplatz
- Bureau / Büro
- Dépôt/logistique / Lager/Logistik
- Commerce/industrie / Gewerbe/Industrie
- Gastronomie/hôtellerie / Gastronomie/Hotellerie
- Autres / Sonstiges
- Loisirs/éducation / Freizeit/Bildung
- Santé/vieillesse / Gesundheit/Alter

TPOLOGIE DU PORTEFEUILLE SELON LE NOMBRE D'OBJETS AU 31.12.2024



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

WOHNBAUTYPEN NACH ANZAHL DER OBJEKTE AM 31.12.2024



# Compte de fortune

## Vermögensrechnung

|                                                                                                                                                                                                              |            | 31.12.2024                             | 31.12.2023                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces<br><i>Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</i> | CHF        | 1'281'295.11                           | 791'985.86                             |
| Immeubles, divisés en:<br><i>Grundstücke, aufgeteilt in:</i>                                                                                                                                                 |            |                                        |                                        |
| Immeubles d'habitation<br><i>Wohnbauten</i>                                                                                                                                                                  | CHF        | 510'121'000.00                         | 388'516'000.00                         |
| Immeubles à usage commercial<br><i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>                                                                                                                                   | CHF        | 34'207'000.00                          | 33'867'000.00                          |
| Immeubles à usage mixte<br><i>Gemischte Bauten</i>                                                                                                                                                           | CHF        | 131'056'000.00                         | 114'542'000.00                         |
| Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction<br><i>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten</i>                                               | CHF        | 14'786'000.00                          | 10'003'000.00                          |
| <b>Total des immeubles</b><br><b>Total Grundstücke</b>                                                                                                                                                       | <b>CHF</b> | <b>690'170'000.00</b>                  | <b>546'928'000.00</b>                  |
| Autres actifs<br><i>Sonstige Vermögenswerte</i>                                                                                                                                                              | CHF        | 5'983'785.33                           | 3'420'545.25                           |
| <b>Fortune totale du fonds, dont à déduire</b><br><b>Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>                                                                                                                       | <b>CHF</b> | <b>697'435'080.44</b>                  | <b>551'140'531.11</b>                  |
| Engagements à court terme, divisés selon:<br><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>                                                                                                           |            |                                        |                                        |
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques<br><i>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>      | CHF        | 159'508'700.00                         | 167'355'000.00                         |
| Autres engagements à court terme<br><i>Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</i>                                                                                                                           | CHF        | 12'320'666.24                          | 9'286'448.48                           |
| Engagements à long terme, divisés selon:<br><i>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>                                                                                                            |            |                                        |                                        |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques<br><i>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>       | CHF        | 3'940'000.00                           | 5'053'000.00                           |
| <b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b><br><b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>                                                         | <b>CHF</b> | <b>521'665'714.20</b>                  | <b>369'446'082.63</b>                  |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation<br><i>Geschätzte Liquidationssteuern</i>                                                                                                                     | CHF        | -5'075'525.90                          | -3'469'001.00                          |
| <b>Fortune nette du fonds</b><br><b>Nettofondsvermögen</b>                                                                                                                                                   | <b>CHF</b> | <b>516'590'188.30</b>                  | <b>365'977'081.63</b>                  |
| <b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b><br><b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS</b>                                                                                                                  |            | <b>01.07.2024</b><br><b>31.12.2024</b> | <b>01.07.2023</b><br><b>31.12.2023</b> |
| Fortune nette du fonds au début de l'exercice<br><i>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</i>                                                                                                     | CHF        | 444'085'494.27                         | 370'360'774.69                         |
| Distribution<br><i>Ausschüttung</i>                                                                                                                                                                          | CHF        | -11'655'000.00                         | -9'300'000.00                          |
| Solde des mouvements de parts<br><i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>                                                                                                                                          | CHF        | 68'534'000.00                          | 0.00                                   |
| Résultat total<br><i>Gesamterfolg</i>                                                                                                                                                                        | CHF        | 15'625'694.03                          | 4'916'306.94                           |
| <b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b><br><b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>                                                                                                | <b>CHF</b> | <b>516'590'188.30</b>                  | <b>365'977'081.63</b>                  |
| <b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b><br><b>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</b>                                                                                                                                     |            | <b>01.07.2024</b><br><b>31.12.2024</b> | <b>01.07.2023</b><br><b>31.12.2023</b> |
| Situation au début de l'exercice<br><i>Stand zu Beginn des Rechnungsjahres</i>                                                                                                                               | CHF        | 3'600'000                              | 3'000'000                              |
| Nombre de parts émises<br><i>Anzahl ausgegebene Anteile</i>                                                                                                                                                  | CHF        | 562'500                                | 0                                      |
| <b>Situation à la fin de l'exercice</b><br><b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>                                                                                                                          | <b>CHF</b> | <b>4'162'500</b>                       | <b>3'000'000</b>                       |
| <b>Valeur nette d'inventaire par part</b><br><b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>                                                                                                                             | <b>CHF</b> | <b>124.11</b>                          | <b>121.99</b>                          |

# Compte de résultat

## Erfolgsrechnung

|                                                                                                                                                                             |            | 01.07.2024           | 01.07.2023           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| <b>REVENUS</b><br><b>ERTRAG</b>                                                                                                                                             |            | <b>31.12.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
| Produits des avoirs postaux et bancaires<br><i>Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen</i>                                                                                         | CHF        | 773.03               | 223.07               |
| Loyers (rendements bruts)<br><i>Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)</i>                                                                                              | CHF        | 13'463'039.28        | 11'348'153.85        |
| Autres revenus<br><i>Übrige Erträge</i>                                                                                                                                     | CHF        | 51'726.01            | 373'311.36           |
| Participation des souscripteurs aux revenus nets courus<br><i>Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen</i>                                             | CHF        | 610'500.00           | 0.00                 |
| <b>Total des revenus, dont à déduire</b><br><b>Total Erträge abzüglich</b>                                                                                                  | <b>CHF</b> | <b>14'126'038.32</b> | <b>11'721'688.28</b> |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques<br><i>Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten</i> | CHF        | 1'418'017.98         | 1'805'675.03         |
| Entretien et réparations<br><i>Unterhalt und Reparaturen</i>                                                                                                                | CHF        | 859'905.51           | 820'848.47           |
| Administration des immeubles, divisés en:<br><i>Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:</i>                                                                                 |            |                      |                      |
| Frais liés aux immeubles<br><i>Liegenschaftsaufwand</i>                                                                                                                     | CHF        | 842'234.53           | 900'780.30           |
| Impôts fonciers<br><i>Liegenschaftssteuern</i>                                                                                                                              | CHF        | 594'410.00           | 522'734.00           |
| Frais d'administration<br><i>Verwaltungsaufwand</i>                                                                                                                         | CHF        | 445'881.05           | 374'560.55           |
| Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux<br><i>Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren</i>                                                          | CHF        | 51'543.79            | 91'810.24            |
| Impôts revenus et fortune<br><i>Steuern auf Einkommen und Vermögen</i>                                                                                                      | CHF        | 1'362'958.00         | 798'007.00           |
| Frais d'estimation et d'audit<br><i>Schätzungs- und Prüfaufwand</i>                                                                                                         | CHF        | 116'783.32           | 90'850.00            |
| Rémunérations réglementaires versées:<br><i>Reglementarische Vergütungen:</i>                                                                                               |            |                      |                      |
| A la direction<br><i>An die Fondsleitung</i>                                                                                                                                | CHF        | 1'587'383.62         | 1'343'619.32         |
| A la banque dépositaire<br><i>An die Depotbank</i>                                                                                                                          | CHF        | 95'419.28            | 74'680.98            |
| A la banque dépositaire - Commissions sur distribution<br><i>An die Depotbank - Ausschüttungskommission</i>                                                                 | CHF        | 21'853.12            | 23'250.00            |
| Autres charges<br><i>Sonstiger Aufwand</i>                                                                                                                                  | CHF        | 65'845.68            | 60'008.51            |
| <b>Total des charges</b><br><b>Total Aufwand</b>                                                                                                                            | <b>CHF</b> | <b>7'462'235.88</b>  | <b>6'906'824.40</b>  |
| <b>RÉSULTAT NET</b><br><b>NETTOERTRAG</b>                                                                                                                                   | <b>CHF</b> | <b>6'663'802.44</b>  | <b>4'814'863.88</b>  |
| <b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b><br><b>REALISierter ERFOLG</b>                                                                                                                       | <b>CHF</b> | <b>6'663'802.44</b>  | <b>4'814'863.88</b>  |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)<br><i>Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)</i>                                                 | CHF        | 10'260'743.49        | 479'388.06           |
| Impôts en cas de liquidation (variation)<br><i>Liquidationssteuern (Veränderung)</i>                                                                                        | CHF        | -1'298'851.90        | -377'945.00          |
| <b>Résultat total</b><br><b>Gesamterfolg</b>                                                                                                                                | <b>CHF</b> | <b>15'625'694.03</b> | <b>4'916'306.94</b>  |



# Inventaire des immeubles

## Immobilieninventar



### Résumé

### Zusammenfassung

|                                                                                                          | Vaud<br>Waadt<br>VD | Genève<br>Genf<br>GE | Neuchâtel<br>Neuenburg<br>NE | Berne<br>Bern<br>BE | Fribourg<br>Freiburg<br>FR | Valais<br>Wallis<br>VS | Totaux<br>globaux<br>Total |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| Logements (Nb/m²)<br>Wohnungen (Anzahl/m²)                                                               | 766 / 48'765        | 231 / 14'444         | 159 / 9'713                  | 67 / 5'657          | 6 / 630                    | 11 / 754               | 1'240 / 79'964             |
| Surfaces commerciales<br>Gewerbeflächen (m²)                                                             | 19'069              | 939                  | 408                          | 757                 | 4'432                      | 398                    | 26'003                     |
| Produits bruts <sup>1</sup><br>Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | 9'212'480           | 1'902'038            | 1'068'622                    | 691'129             | 464'778                    | 123'992                | 13'463'039                 |
| Etat locatif <sup>2</sup><br>Mietertag (CHF) <sup>2</sup>                                                | 18'826'850          | 5'122'570            | 2'213'664                    | 1'428'484           | 932'460                    | 278'196                | 28'802'224                 |
| Prix de revient<br>Gestehungskosten (CHF)                                                                | 420'344'366         | 136'257'580          | 47'660'800                   | 27'286'203          | 18'374'024                 | 5'546'387              | 655'469'361                |
| Valeur vénale<br>Verkehrswert (CHF)                                                                      | 454'968'000         | 140'975'000          | 47'960'000                   | 26'211'000          | 14'742'000                 | 5'314'000              | 690'170'000                |
| Ratio EL/VV <sup>3,6</sup><br>Verhältnis MS/VW <sup>3,6</sup>                                            | 4.28%               | 3.63%                | 4.62%                        | 5.45%               | 6.33%                      | 5.24%                  | 4.26%                      |
| Ratio EL/PR <sup>3,6</sup><br>Verhältnis MS/EP <sup>3,6</sup>                                            | 4.61%               | 3.76%                | 4.64%                        | 5.24%               | 5.07%                      | 5.02%                  | 4.48%                      |
| Taux de vacant <sup>4</sup><br>Leerstände <sup>4</sup>                                                   | 1.71%               | 0.66%                | 6.47%                        | 2.96%               | 0.00%                      | 6.44%                  | 1.94%                      |
| Surface de référence<br>énergétique (SRE) <sup>5</sup><br>Energiebezugsfläche<br>(EBF) (m²) <sup>5</sup> | 81'166              | 18'241               | 13'477                       | 7'316               | 5'583                      | 1'440                  | 127'222                    |

- 1 Du 01.07.2024 au 31.12.2024.
- 2 Etat locatif théorique annualisé au 31.12.2024.
- 3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.12.2024.
- 4 Vacant du mois de décembre 2024 sans les vacants pour travaux.
- 5 Les informations concernant la stratégie, les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO<sub>2</sub>, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées.
- 6 Ce taux exclut les batiments en construction.

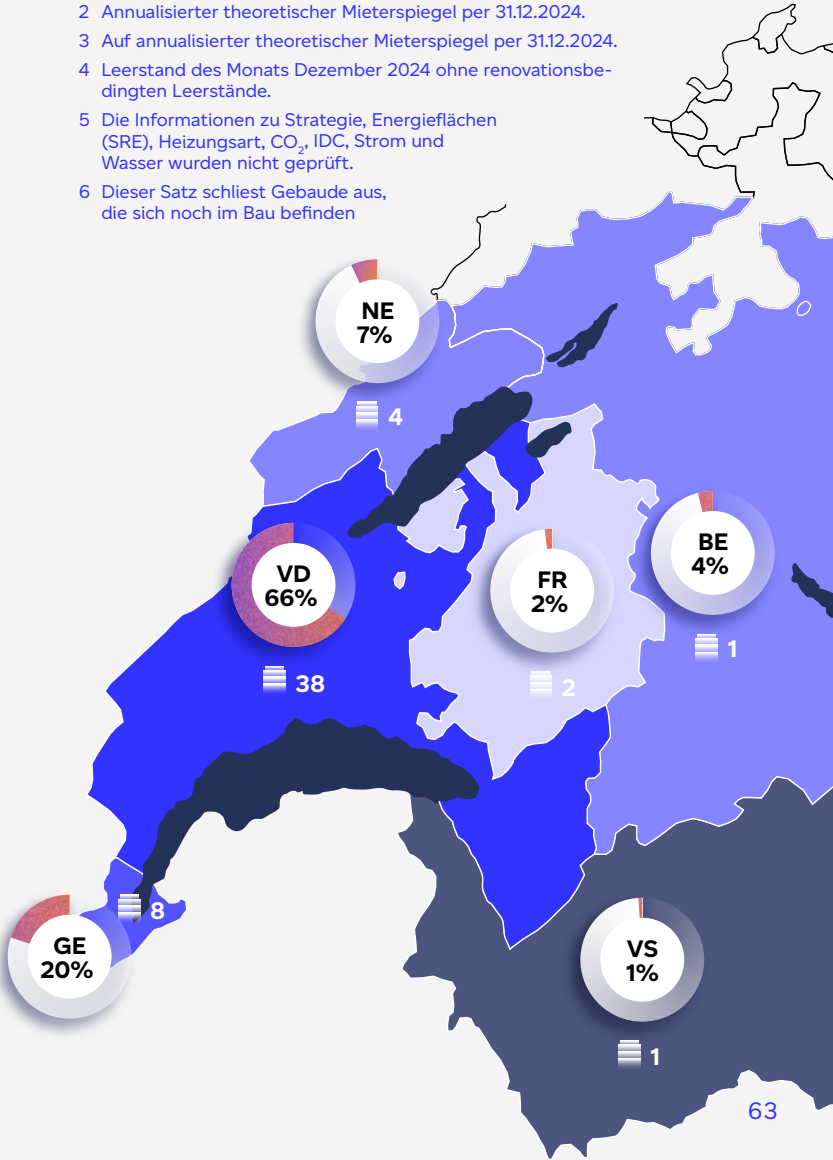
- 1 Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024.
- 2 Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2024.
- 3 Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2024.
- 4 Leerstand des Monats Dezember 2024 ohne renovationsbedingten Leerstände.
- 5 Die Informationen zu Strategie, Energieflächen (SRE), Heizungsart, CO<sub>2</sub>, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft.
- 6 Dieser Satz schliesst Gebäude aus, die sich noch im Bau befinden

### RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES

### KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

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

Immeubles / Liegenschaften





# Immeubles d'habitation Wohnbauten



Bienne (BE)  
Rue du Rüschli 11/Faubourg du Lac 64, 66/Rue Centrale 2, 4



Grand-Lancy (GE)  
Chemin des Fraisières 35-37



Genève (GE)  
Rue de l'Orangerie 3

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Value added           | Value added                   | Core +                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 67                    | 26                            | 13                    |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 5'657 m <sup>2</sup>  | 2'172 m <sup>2</sup>          | 872 m <sup>2</sup>    |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 757 m <sup>2</sup>    | -                             | -                     |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 691'129               | 281'592                       | 162'767               |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 1'428'484             | 683'353                       | 330'732               |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 27'286'203            | 18'019'590                    | 7'170'460             |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 26'211'000            | 18'302'000                    | 8'600'000             |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 5.45%                 | 3.73%                         | 3.85%                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 5.24%                 | 3.79%                         | 4.61%                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 2.96%                 | 2.69%                         | 0.00%                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 7'316 m <sup>2</sup>  | 2'709 m <sup>2</sup>          | 1'234 m <sup>2</sup>  |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Gaz                   | CAD ville                     | Gaz                   |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 45.98 D IDC 677 E | CO2 Inexistant IDC Inexistant | CO2 26.04 B IDC 444 D |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 18.32 G 1.33 C        | Inexistant Inexistant         | 4.61 B 1.06 C         |



Genève (GE)  
Rue de Lyon 65bis



Onex (GE)  
Rue des Bossons 22



Les Acacias (GE)  
Rue des Mouettes 15

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Value added           | Core +                        | Value added                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 28                    | 19                            | 31                            |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 1'320 m <sup>2</sup>  | 2'564 m <sup>2</sup>          | 1'420 m <sup>2</sup>          |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 41 m <sup>2</sup>     | -                             | 207 m <sup>2</sup>            |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 241'324               | 286'838                       | 298'266                       |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 489'108               | 687'894                       | 623'160                       |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 17'063'712            | 17'998'624                    | 17'006'573                    |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 16'997'000            | 18'106'000                    | 17'483'000                    |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 2.88%                 | 3.80%                         | 3.56%                         |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 2.87%                 | 3.82%                         | 3.66%                         |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 0.00%                 | 0.00%                         | 0.00%                         |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 1'851 m <sup>2</sup>  | 2'479 m <sup>2</sup>          | 2'000 m <sup>2</sup>          |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Gaz                   | CAD ville                     | Mazout                        |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 37.56 C IDC 638 E | CO2 Inexistant IDC Inexistant | CO2 Inexistant IDC Inexistant |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 11.64 E 1.99 D        | Inexistant Inexistant         | Inexistant Inexistant         |



Genève (GE)  
Rue Jean-Antoine Gautier 16



Genève (GE)  
Rue Liotard 3



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

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Value added                   | Value added                   | Value added           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 68                            | 30                            | 30                    |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 3'326 m <sup>2</sup>          | 1'503 m <sup>2</sup>          | 1'810 m <sup>2</sup>  |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | -                             | 315 m <sup>2</sup>            | -                     |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 30'679                        | 354'823                       | 195'727               |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 1'053'120                     | 713'810                       | 398'280               |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 26'430'900                    | 19'343'605                    | 8'405'749             |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 27'808'000                    | 19'446'000                    | 8'665'000             |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 3.79%                         | 3.67%                         | 4.60%                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 3.98%                         | 3.69%                         | 4.74%                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 1.48%                         | 0.00%                         | 3.40%                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 3'649 m <sup>2</sup>          | 2'250 m <sup>2</sup>          | 2'938 m <sup>2</sup>  |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Mazout                        | Mazout                        | Gaz                   |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 Inexistant IDC Inexistant | CO2 Inexistant IDC Inexistant | CO2 23.77 B IDC 387 C |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | Inexistant Inexistant         | Inexistant Inexistant         | 7.29 C 0.92 B         |



Neuchâtel (NE)  
Rue des Draïzes 55, 57, 59, 61 <sup>5</sup>



Le Landeron (NE)  
Rue du Jura 10, 12



La Chaux-de-Fonds (NE)  
Rue du Parc 71 <sup>5</sup>

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Value added          | Core +               | Core                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 40                   | 45                   | 44                   |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 3'860 m <sup>2</sup> | 2'960 m <sup>2</sup> | 1'083 m <sup>2</sup> |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 263 m <sup>2</sup>   | -                    | 145 m <sup>2</sup>   |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 454'517              | 243'382              | 174'996              |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 911'904              | 511'800              | 391'680              |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 21'435'093           | 9'908'272            | 7'911'687            |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 21'351'000           | 10'330'000           | 7'614'000            |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 4.27%                | 4.95%                | 5.14%                |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 4.25%                | 5.17%                | 4.95%                |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 0.13%                | 5.95%                | 25.03%               |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 4'883 m <sup>2</sup> | 3'804 m <sup>2</sup> | 1'852 m <sup>2</sup> |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Gaz                  | Mazout               | CAD ville            |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 2118 B IDC 348 C | CO2 2915 C IDC 343 C | CO2 5.06 A IDC 260 B |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 6.25 C 1.51 D        | 4.16 B 0.86 B        | 3.23 B 0.72 B        |



Lausanne (VD)  
Avenue de Béthusy 30



Vevey (VD)  
Avenue de Corsier 3



Renens (VD)  
Avenue de Florissant 28

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Core +               | Value added           | Core +                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 18                   | 14                    | 55                    |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 1'329 m <sup>2</sup> | 918 m <sup>2</sup>    | 3'620 m <sup>2</sup>  |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | -                    | 108 m <sup>2</sup>    | 759 m <sup>2</sup>    |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 199'806              | 116'754               | 420'151               |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 403'788              | 233'724               | 850'712               |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 12'833'429           | 6'827'330             | 18'387'148            |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 13'030'000           | 6'825'000             | 19'163'000            |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 3.10%                | 3.42%                 | 4.44%                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 3.15%                | 3.42%                 | 4.63%                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 0.00%                | 0.00%                 | 0.00%                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 1'867 m <sup>2</sup> | 1'240 m <sup>2</sup>  | 5'150 m <sup>2</sup>  |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | CAD ville            | Gaz                   | Mazout                |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 4.96 A IDC 255 B | CO2 28.48 C IDC 464 D | CO2 30.73 C IDC 359 C |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 2.9 B 0.79 B         | 8.47 D 1.11 C         | 5 B 1.45 C            |



Lausanne (VD)  
Avenue de France 18bis



Lausanne (VD)  
Avenue de France 20



Tour-de-Peilz (VD)  
Avenue de la Condémine 1

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Core +                | Value added              | Core +                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 16                    | 6                        | 16                    |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 684 m <sup>2</sup>    | 412 m <sup>2</sup>       | 1'763 m <sup>2</sup>  |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 139 m <sup>2</sup>    | 211 m <sup>2</sup>       | -                     |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 110'173               | 67'936                   | 222'076               |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 224'352               | 134'880                  | 447'168               |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 4'569'574             | 4'131'084                | 10'588'942            |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 5'771'000             | 4'181'000                | 10'920'000            |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 3.89%                 | 3.23%                    | 4.09%                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 4.91%                 | 3.27%                    | 4.22%                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 0.00%                 | 0.00%                    | 0.00%                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 949 m <sup>2</sup>    | 988 m <sup>2</sup>       | 1'856 m <sup>2</sup>  |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Gaz                   | Gaz                      | Gaz                   |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 34.86 C IDC 578 E | CO2 Inexistant IDC 318 C | CO2 18.49 B IDC 293 C |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 7.24 C 1.03 C         | Inexistant 0.44 A        | 6.83 C 1.28 C         |



IMMEUBLES  
D'HABITATION  
  
WOHNBAUTEN



Lausanne (VD)  
Avenue d'Echallens 62



Lausanne (VD)  
Avenue des Bergières 59



Lausanne (VD)  
Avenue du Grey 47

|                                                                                            |                               |                       |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                         | Core +                        | Value added           | Value added           |
| Logements / Wohnungen                                                                      | 10                            | 20                    | 13                    |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                       | 814 m²                        | 790 m²                | 618 m²                |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                          | -                             | -                     | -                     |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | 110'607                       | 132'041               | 98'546                |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                          | 222'880                       | 266'172               | 202'452               |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                   | 5'788'050                     | 5'755'642             | 5'997'667             |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                         | 5'865'000                     | 5'590'000             | 5'933'000             |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                | 3.80%                         | 4.76%                 | 3.41%                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                | 3.85%                         | 4.62%                 | 3.38%                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                        | 0.00%                         | 0.58%                 | 0.00%                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                        | 1'080 m²                      | 1'178 m²              | 820 m²                |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                           | Mazout                        | Mazout                | Mazout                |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) <sup>7</sup> | CO2 Inexistant IDC Inexistant | CO2 40.56 C IDC 480 D | CO2 41.65 D IDC 497 D |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m²   m³/m²) <sup>7</sup>                      | Inexistant Inexistant         | 5.43 C 0.95 B         | 3.34 B 0.84 B         |



Bex (VD)  
Route d'Aigle 21, 23



Chavannes-près-Renens (VD)  
Route de la Maladière 22, 24



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

|                                                                                            |                       |                       |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                         | Core                  | Core +                | Core                          |
| Logements / Wohnungen                                                                      | 36                    | 37                    | 10                            |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                       | 2'224 m²              | 2'517 m²              | 822 m²                        |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                          | -                     | 110 m²                | -                             |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | 302'831               | 359'419               | 124'361                       |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                          | 653'299               | 731'544               | 269'868                       |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                   | 14'173'475            | 16'738'532            | 5'200'930                     |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                         | 14'347'000            | 18'190'000            | 6'395'000                     |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                | 4.55%                 | 4.02%                 | 4.22%                         |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                | 4.61%                 | 4.37%                 | 5.19%                         |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                        | 4.28%                 | 0.16%                 | 1.07%                         |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                        | 2'608 m²              | 2'979 m²              | 991 m²                        |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                           | PAC                   | Mazout                | Chauffage individuel          |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) <sup>7</sup> | CO2 11.38 A IDC 337 C | CO2 38.94 C IDC 459 D | CO2 Inexistant IDC Inexistant |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m²   m³/m²) <sup>7</sup>                      | 2.2 A 1.4 C           | 6.54 C 1 C            | 29.53 G 1.09 C                |



Vevey (VD)  
Avenue Nestlé 45, 47, 49



Ecublens (VD)  
Chemin de la Forêt 14



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

|                                                                                            |                       |                       |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                         | Core +                | Core                  | Core +                |
| Logements / Wohnungen                                                                      | 37                    | 36                    | 10                    |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                       | 2'700 m²              | 777 m²                | 1'157 m²              |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                          | 298 m²                | -                     | -                     |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | 340'018               | 288'113               | 122'988               |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                          | 686'592               | 607'716               | 246'540               |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                   | 18'913'799            | 12'610'455            | 5'356'218             |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                         | 19'849'000            | 15'446'000            | 5'746'000             |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                | 3.46%                 | 3.93%                 | 4.29%                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                | 3.63%                 | 4.82%                 | 4.60%                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                        | 0.00%                 | 5.75%                 | 0.00%                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                        | 3'499 m²              | 1'152 m²              | 1'428 m²              |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                           | Mazout                | Gaz                   | Mazout                |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) <sup>7</sup> | CO2 40.71 D IDC 485 D | CO2 18.66 B IDC 299 C | CO2 30.69 C IDC 358 C |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m²   m³/m²) <sup>7</sup>                      | 3.67 B 0.97 B         | 5.39 B 0.98 B         | 5.17 B 0.83 B         |



Crissier (VD)  
Route de Marcollet 15a <sup>5</sup>



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



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

|                                                                                            |                       |                       |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                         | Core +                | Core +                | Core +                        |
| Logements / Wohnungen                                                                      | 20                    | 66                    | 36                            |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                       | 1'133 m²              | 4'030 m²              | 1'646 m²                      |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                          | -                     | -                     | 137 m²                        |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | 158'093               | 507'897               | 322'040                       |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                          | 318'178               | 1'031'892             | 652'781                       |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                   | 6'434'833             | 20'145'638            | 10'620'878                    |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                         | 7'630'000             | 23'213'000            | 13'794'000                    |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                | 4.17%                 | 4.45%                 | 4.73%                         |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                | 4.94%                 | 5.12%                 | 6.15%                         |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                        | 0.41%                 | 0.00%                 | 2.10%                         |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                        | 1'656 m²              | 5'002 m²              | 2'578 m²                      |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                           | Mazout                | Gaz                   | Gaz                           |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) <sup>7</sup> | CO2 30.47 C IDC 357 C | CO2 22.53 B IDC 365 C | CO2 Inexistant IDC Inexistant |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m²   m³/m²) <sup>7</sup>                      | 4.28 B 1.52 D         | 6.03 C 1.76 D         | 4.82 B 0.94 B                 |



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



Renens (VD)  
Chemin des Roses 3, 5



Le Mont-sur-Lausanne (VD)  
Chemin du Rionzi 43, 45, 47,  
49, 51, 53 <sup>5</sup>

|                                                                                            |                       |                       |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                         | Value added           | Core +                | Core                 |
| Logements / Wohnungen                                                                      | 28                    | 46                    | 42                   |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                       | 1'454 m²              | 2'259 m²              | 4'018 m²             |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                          | -                     | -                     | -                    |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | 187'753               | 322'658               | 815'688              |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                          | 377'316               | 652'980               | 1'786'020            |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                   | 8'560'347             | 11'525'964            | 33'128'174           |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                         | 9'836'000             | 14'540'000            | 38'875'000           |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                | 3.84%                 | 4.49%                 | 4.59%                |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                | 4.41%                 | 5.67%                 | 5.39%                |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                        | 0.00%                 | 0.00%                 | 11.57%               |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                        | 1'850 m²              | 2'887 m²              | 7'420 m²             |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                           | Mazout                | Mazout                | CAD ville            |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) <sup>7</sup> | CO2 41.41 D IDC 494 D | CO2 31.99 C IDC 371 C | CO2 4.65 A IDC 216 B |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m²   m³/m²) <sup>7</sup>                      | 3.37 B 1.43 C         | 7.25 C 1.28 C         | 5.78 C 0.85 B        |



Yverdon-les-Bains (VD)  
Rue de Moulins 36, 38, 40, 42



Renens (VD)  
Rue de Verdeaux 10a



Lausanne (VD)  
Rue Dr César-Roux 28

|                                                                                            |                       |                    |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                         | Core +                | Core               | Value added           |
| Logements / Wohnungen                                                                      | 28                    | 8                  | 36                    |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                       | 2'237 m²              | 545 m²             | 966 m²                |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                          | 250 m²                | 31 m²              | 505 m²                |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | 287'060               | 100'027            | 258'399               |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                          | 570'996               | 202'200            | 521'208               |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                   | 12'885'003            | 6'517'478          | 12'159'675            |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                         | 12'932'000            | 5'831'000          | 12'748'000            |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                | 4.42%                 | 3.47%              | 4.09%                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                | 4.43%                 | 3.10%              | 4.29%                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                        | 0.00%                 | 0.00%              | 0.00%                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                        | 3'352 m²              | 741 m²             | 1'761 m²              |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                           | Gaz                   | Gaz                | CAD ville             |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) <sup>7</sup> | CO2 26.51 C IDC 436 D | CO2 13 B IDC 199 B | CO2 10.94 A IDC 562 E |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m²   m³/m²) <sup>7</sup>                      | 11.24 E 1.14 C        | 6.57 C 0.84 B      | 9.05 D 1.34 C         |



IMMEUBLES  
D'HABITATION

WOHNBAUTEN



Vevey (VD)  
Rue du Simplon 33



Corsier-sur-Vevey (VD)  
Sous-les-Terreux 1

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Value added           | Core +                | Totaux / Total                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 20                    | 8                     | 1'113                              |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 960 m <sup>2</sup>    | 799 m <sup>2</sup>    | 69'739                             |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 235 m <sup>2</sup>    | -                     | 4'511                              |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 160'670               | 91'020                | 9'643'162                          |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 334'344               | 182'040               | 21'034'968                         |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 6'154'814             | 4'191'151             | 478'176'699                        |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 8'040'000             | 4'518'000             | 510'121'000                        |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 4.16%                 | 4.03%                 | 4.12%                              |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 5.43%                 | 4.34%                 | 4.40%                              |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 0.18%                 | 0.00%                 | 2.43%                              |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 1'376 m <sup>2</sup>  | 755 m <sup>2</sup>    | 94'130 m <sup>2</sup>              |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Mazout                | Gaz                   |                                    |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 49.24 D IDC 588 E | CO2 32.41 C IDC 533 D | CO2 26.29 B IDC 405 C <sup>8</sup> |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 5.8 C 2.22 E          | 8.06 C 1.52 D         | 7.35 C 1.19 B <sup>8</sup>         |

Immeubles à usage  
commercial

Kommerziell genutzte  
Liegenschaften



Granges-Paccot (FR)  
Route des Grives 2



Lausanne (VD)  
Chemin des Cèdres 6, 8

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Value added           | Value added                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 1                     | -                             |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 110 m <sup>2</sup>    | -                             |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 3'681 m <sup>2</sup>  | 255 m <sup>2</sup>            |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 357'464               | 73'386                        |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 714'996               | 146'772                       |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 13'667'677            | 2'834'400                     |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 11'150'000            | 3'466'000                     |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 6.41%                 | 4.23%                         |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 5.23%                 | 5.18%                         |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 0.00%                 | 0.00%                         |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 4'192 m <sup>2</sup>  | 178 m <sup>2</sup>            |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Mazout                | Gaz                           |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 18.62 B IDC 230 B | CO2 Inexistant IDC Inexistant |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 2.2 A 0.3 A           | Inexistant 0.99 B             |



Bussigny (VD)  
Rue de l'Arc-en-Ciel 8



Crissier (VD)  
Rue du Jura 14

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Value added          | Value added           | Totaux / Total                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 1                    | -                     | 2                                  |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 86 m <sup>2</sup>    | -                     | 196 m <sup>2</sup>                 |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 4'941 m <sup>2</sup> | 2'020 m <sup>2</sup>  | 10'897 m <sup>2</sup>              |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 354'807              | 261'056               | 1'046'713                          |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 724'476              | 522'112               | 2'108'356                          |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 11'900'708           | 7'504'121             | 35'906'907                         |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 12'050'000           | 7'541'000             | 34'207'000                         |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 6.01%                | 6.92%                 | 6.16%                              |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 6.09%                | 6.96%                 | 5.87%                              |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 2.05%                | 0.00%                 | 0.70%                              |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 1'285 m <sup>2</sup> | 3'293 m <sup>2</sup>  | 8'948 m <sup>2</sup>               |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Gaz                  | Gaz                   |                                    |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 39.4 D IDC 641 E | CO2 13.54 B IDC 229 B | CO2 19.76 C IDC 290 C <sup>8</sup> |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 19.22 G 0.67 B       | 11 A 0.25 A           | 4.28 B 0.35 A <sup>8</sup>         |

Immeubles  
à usage mixte

Gemischte  
Bauten



Granges-Paccot (FR)  
Route des Grives 4



Genève (GE)  
Rue des Rois 21-23



Lausanne (VD)  
Avenue de Montchoisi 26-28

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Value added           | Core +                        | Value added          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 5                     | 16                            | 17                   |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 520 m <sup>2</sup>    | 1'267 m <sup>2</sup>          | 1'110 m <sup>2</sup> |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 751 m <sup>2</sup>    | 376 m <sup>2</sup>            | 348 m <sup>2</sup>   |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 107'314               | 245'749                       | 210'123              |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 217'464               | 541'392                       | 419'808              |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 4'706'348             | 13'224'115                    | 10'896'431           |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 3'592'000             | 14'233'000                    | 11'687'000           |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 6.05%                 | 3.80%                         | 3.59%                |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 4.62%                 | 4.09%                         | 3.85%                |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 0.00%                 | 0.00%                         | 0.00%                |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 1'391 m <sup>2</sup>  | 2'068 m <sup>2</sup>          | 1'818 m <sup>2</sup> |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Mazout                | Gaz                           | Mazout               |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 21.37 C IDC 260 B | CO2 Inexistant IDC Inexistant | CO2 39.2 C IDC 466 D |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 2.89 B 0.63 B         | Inexistant Inexistant         | 3.85 B 1.24 C        |



Pully (VD)  
Chemin des Roches 1



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



Orbe (VD)  
Rue Centrale 1

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Core +                        | Value added           | Value added           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 19                            | 24                    | 14                    |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 986 m <sup>2</sup>            | 3'125 m <sup>2</sup>  | 1'007 m <sup>2</sup>  |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 423 m <sup>2</sup>            | 6'373 m <sup>2</sup>  | 618 m <sup>2</sup>    |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 125'988                       | 1'425'421             | 144'215               |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 386'076                       | 2'747'832             | 288'816               |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 9'335'309                     | 58'901'577            | 5'494'672             |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 9'381'000                     | 59'928'000            | 5'338'000             |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 4.12%                         | 4.59%                 | 5.41%                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 4.14%                         | 4.67%                 | 5.26%                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 1.09%                         | 0.47%                 | 0.00%                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 1'476 m <sup>2</sup>          | 10'940 m <sup>2</sup> | 1'781 m <sup>2</sup>  |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Mazout                        | Gaz                   | Mazout                |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 Inexistant IDC Inexistant | CO2 16.52 B IDC 271 B | CO2 43.63 D IDC 528 D |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | Inexistant Inexistant         | 5.51 C 0.58 B         | 3.49 B 0.52 B         |



Morges (VD)  
Rue de Couvaloup 5, 7



Lausanne (VD)  
Rue de l'Ale 4



Lausanne (VD)  
Rue de l'Ale 42

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                                                  | Core +                | Core                          | Core                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                                               | 7                     | 3                             | 7                             |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                                                | 615 m <sup>2</sup>    | 167 m <sup>2</sup>            | 278 m <sup>2</sup>            |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                                                   | 166 m <sup>2</sup>    | 107 m <sup>2</sup>            | 147 m <sup>2</sup>            |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                                                    | 99'702                | 70'080                        | 132'588                       |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                                                   | 199'404               | 140'160                       | 265'176                       |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                                            | 5'760'994             | 4'065'008                     | 7'551'562                     |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                                                  | 5'768'000             | 4'174'000                     | 7'691'000                     |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                                         | 3.46%                 | 3.36%                         | 3.45%                         |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                                         | 3.46%                 | 3.45%                         | 3.51%                         |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                                                 | 0.00%                 | 0.00%                         | 0.00%                         |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                                                 | 964 m <sup>2</sup>    | 419 m <sup>2</sup>            | 605 m <sup>2</sup>            |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                                                    | Gaz                   | Chauffage individuel          | Chauffage individuel          |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m <sup>2</sup> - MJ/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | CO2 15.45 B IDC 239 B | CO2 Inexistant IDC Inexistant | CO2 Inexistant IDC Inexistant |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m <sup>2</sup>   m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>         | 7.12 C 0.93 B         | 0.36 A 0.2 A                  | 0.45 A 0.36 A                 |

IMMEUBLES  
À USAGE MIXTE

GEMISCHTE  
BAUTEN



Saint-Sulpice (VD)<sup>6</sup>  
Rue du Centre 140

Monthey (VS)  
Rue du Midi 2

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                         | Value added             | Value added             | Totaux / Total                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                      | 2                       | 11                      | 125                                   |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                       | 200 m²                  | 754 m²                  | 10'029                                |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                          | 888 m²                  | 398 m²                  | 10'595                                |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | 87'993                  | 123'992                 | 2'773'165                             |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                          | 174'576                 | 278'196                 | 5'658'900                             |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                   | 3'758'567               | 5'546'387               | 129'240'972                           |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                         | 3'950'000               | 5'314'000               | 131'056'000                           |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                | 4.42%                   | 5.24%                   | 4.32%                                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                | 4.64%                   | 5.02%                   | 4.38%                                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                        | 0.00%                   | 6.44%                   | 0.62%                                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                        | 1'243 m²                | 1'440 m²                | 24'145 m²                             |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                           | Mazout                  | CAD ville               |                                       |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) <sup>7</sup> | CO2 74.7 G<br>IDC 919 G | CO2 8.13 A<br>IDC 407 C | CO2 26.09 C<br>IDC 376 C <sup>8</sup> |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m²   m³/m²) <sup>7</sup>                      | 2.51 B<br>0.28 A        | 7.09 C<br>0.84 B        | 4.83 B<br>0.74 B <sup>8</sup>         |

Immeuble  
en construction

Gebäude im Bau



Lausanne (VD)  
Rue de la Borde 17

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                         | Value added                      | Totaux / Total                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                      | -                                | 0                                             |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                       | -                                | 0                                             |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                          | -                                | 0                                             |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | -                                | 0                                             |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                          | -                                | 0                                             |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                   | 12'144'784                       | 12'144'784                                    |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                         | 14'786'000                       | 14'786'000                                    |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                | 0.00%                            | 0.00%                                         |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                | 0.00%                            | 0.00%                                         |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                        | N/A                              | N/A                                           |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                        | -                                | -                                             |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                           | N/A                              |                                               |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) <sup>7</sup> | CO2 Inexistant<br>IDC Inexistant | CO2 Inexistant<br>IDC Inexistant <sup>8</sup> |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m²   m³/m²) <sup>7</sup>                      | Inexistant<br>Inexistant         | Inexistant<br>Inexistant <sup>8</sup>         |

1 Du 01.07.2024 au 31.12.2024.

2 Etat locatif théorique annualisé au 31.12.2024.

3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.12.2024.

4 Vacant du mois de décembre 2024 sans les vacants pour travaux.

5 Immeubles en PPE.

6 La vente de cet immeuble a été signée en mars 2024 avec un transfert de propriété en janvier 2025. De ce fait, il est valorisé au prix de vente et non à la valeur vénale.

7 Les informations concernant la stratégie, les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO<sub>2</sub>, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées.

8 Valeurs annuelles 2023, hors acquisitions 2024.

1 Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024.

2 Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2024.

3 Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2024.

4 Leerstand des Monats Dezember 2024 ohne renovationsbedingten Leerstände.

5 Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

6 Der Verkaufsvertrag dieses Gebäudes wurde im März 2023 unterzeichnet, die Übertragung des Eigentums fand im Januar 2025 statt. Aus diesem Grund wird es zum Verkaufspreis und nicht zum Verkehrswert bewertet.

7 Die Informationen zu Strategie, Energieflächen (SRE), Heizungstyp, CO<sub>2</sub>, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft.

8 Jahreswerte 2023, ohne Anschaffungen 2024.

Globaux  
Gesamttotal

| Stratégie / Strategie <sup>7</sup>                                                         | Totaux / Total                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Logements / Wohnungen                                                                      | 1'240                                 |
| Surfaces logements / Fläche "Wohnen"                                                       | 79'964                                |
| Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"                                                          | 26'003                                |
| Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) <sup>1</sup>                                           | 13'463'039                            |
| Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) <sup>2</sup>                                          | 28'802'224                            |
| Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)                                                   | 655'469'361                           |
| Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)                                                         | 690'170'000                           |
| RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW <sup>3</sup>                                                | 4.30%                                 |
| RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP <sup>3</sup>                                                | 4.52%                                 |
| Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 <sup>4</sup>                                        | 1.94%                                 |
| Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) <sup>7</sup>                        | 127'222 m²                            |
| Chauffage / Heizung <sup>7</sup>                                                           |                                       |
| Étiquette CO <sub>2</sub> , IDCCO <sub>2</sub> -Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) <sup>7</sup> | CO2 25.69 C<br>IDC 390 C <sup>8</sup> |
| Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m²   m³/m²) <sup>7</sup>                      | 6.59 C<br>1.03 B <sup>8</sup>         |

LOCATAIRES REPRÉSENTANT PLUS  
DE 5% DES REVENUS LOCATIFS

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

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.

MIETER, DIE MEHR ALS 5% DES  
GESAMTMIETERTRAGES DES FONDS  
AUSMACHEN

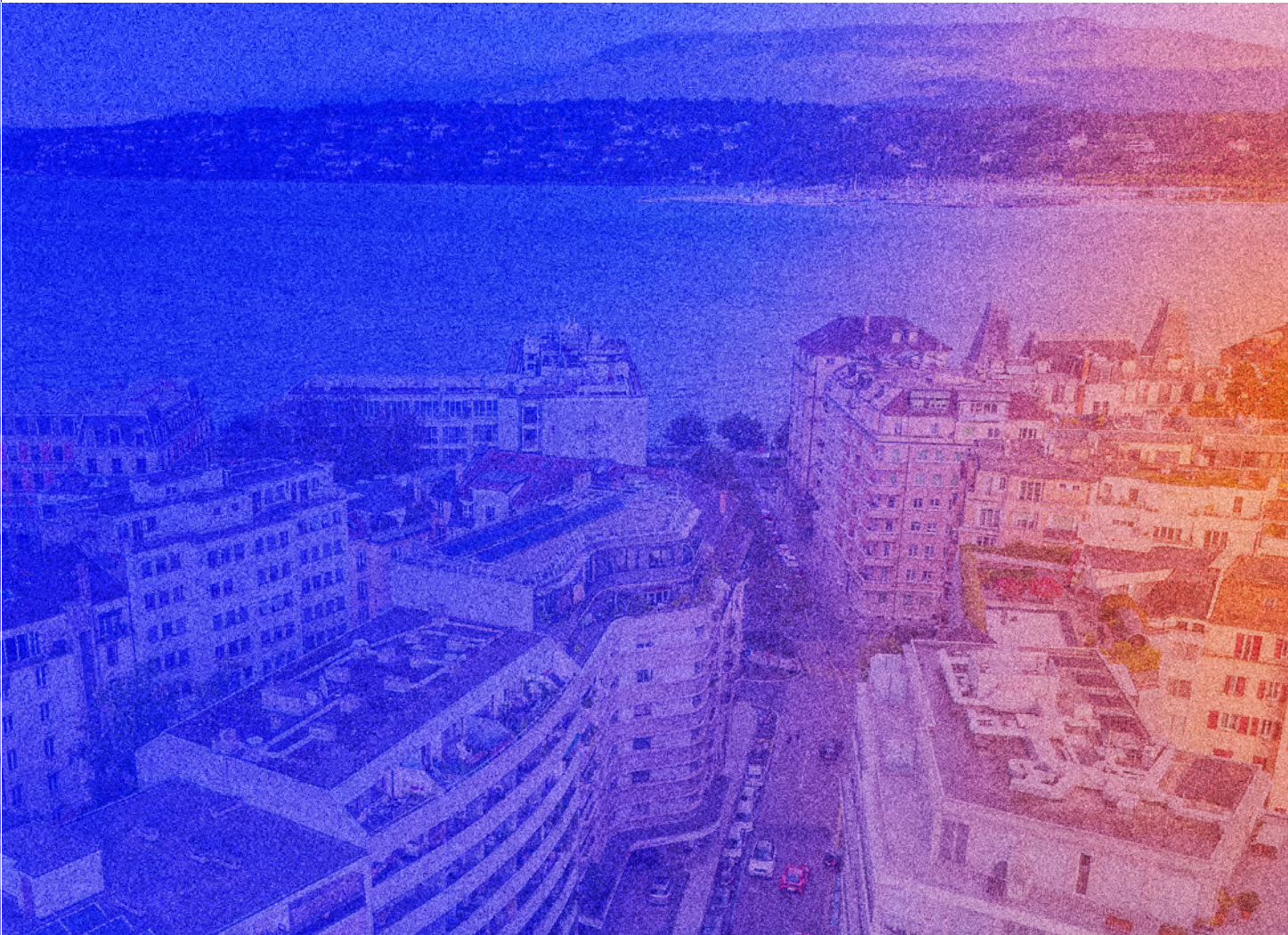
Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietertrag.

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.



# Liste des achats et des ventes

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe



### Achats

#### IMMEUBLES ACHETÉS

| CANTON<br>KANTON | LOCALITÉ<br>ORT | ADRESSE<br>ADRESSE           | DATE <sup>1</sup><br>DATUM <sup>1</sup> | DATE DE JOUISSANCE<br>ANTRITTSDATUM | PRIX D'ACHAT<br>KAUFPREIS<br>CHF |
|------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| GE               | Genève          | Rue Liotard 3                | 01.07.2024                              | 01.07.2024                          | 18'188'500.00                    |
| GE               | Genève          | Rue des Mouettes 15          | 01.07.2024                              | 01.07.2024                          | 15'850'800.00                    |
| VD               | Lausanne        | Avenue d'Echallens 62        | 22.07.2024                              | 01.07.2024                          | 5'420'000.00                     |
| GE               | Genève          | Rue des Rois 21, 23          | 25.07.2024                              | 25.07.2024                          | 12'400'000.00                    |
| GE               | Lancy           | Chemin des Fraisières 35, 37 | 09.09.2024                              | 09.09.2024                          | 16'849'900.00                    |
| GE               | Onex            | Rue des Bossons 22           | 10.09.2024                              | 10.09.2024                          | 16'910'800.00                    |
| VD               | Pully           | Chemin des Roches 1          | 20.09.2024                              | 29.08.2024                          | 8'700'000.00                     |
| GE               | Genève          | Rue Jean-Antoine Gautier 16  | 20.12.2024                              | 20.12.2024                          | 25'100'000.00                    |

### VENTES

Aucune vente sur la période sous revue.

1 Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

### Käufe

#### GEKAUFTE IMMOBILIEN

### VERKÄUFE

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

1 Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.





# Détail des dettes hypothécaires

## Hypothekarschulden im Detail



| TAUX<br>ZINSSATZ                                                                                                                                                                                                                    | DATE D'EMPRUNT<br>AUFNAHME DATUM | ÉCHÉANCE<br>VERFALLSDATUM | CAPITAL AU<br>30.06.2024<br>KAPITAL PER<br>30.06.2024 | TIRÉ<br>AUFGENOMMEN | REMBOURSÉ<br>ZURÜCKBEZAHLT | CAPITAL AU<br>31.12.2024<br>KAPITAL PER<br>31.12.2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)<br>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)          |                                  |                           |                                                       |                     |                            |                                                       |
| 2.03%                                                                                                                                                                                                                               | 28.06.2024                       | 31.07.2024                | 76'862'000                                            | 0                   | 76'862'000                 | 0                                                     |
| 1.65%                                                                                                                                                                                                                               | 01.07.2024                       | 31.07.2024                | 0                                                     | 23'650'000          | 23'650'000                 | 0                                                     |
| 1.65%                                                                                                                                                                                                                               | 10.07.2024                       | 31.07.2024                | 0                                                     | 5'700'000           | 5'700'000                  | 0                                                     |
| 1.92%                                                                                                                                                                                                                               | 22.07.2024                       | 31.07.2024                | 0                                                     | 12'800'000          | 12'800'000                 | 0                                                     |
| 2.04%                                                                                                                                                                                                                               | 31.07.2024                       | 13.09.2024                | 0                                                     | 76'862'000          | 76'862'000                 | 0                                                     |
| 1.66%                                                                                                                                                                                                                               | 31.07.2024                       | 30.08.2024                | 0                                                     | 23'650'000          | 23'650'000                 | 0                                                     |
| 1.81%                                                                                                                                                                                                                               | 31.07.2024                       | 30.08.2024                | 0                                                     | 5'700'000           | 5'700'000                  | 0                                                     |
| 1.91%                                                                                                                                                                                                                               | 31.07.2024                       | 30.08.2024                | 0                                                     | 12'800'000          | 12'800'000                 | 0                                                     |
| 2.21%                                                                                                                                                                                                                               | 29.09.2023                       | 30.09.2024                | 17'000'000                                            | 0                   | 17'000'000                 | 0                                                     |
| 1.95%                                                                                                                                                                                                                               | 17.09.2024                       | 30.09.2024                | 0                                                     | 6'000'000           | 6'000'000                  | 0                                                     |
| 1.99%                                                                                                                                                                                                                               | 17.09.2024                       | 30.09.2024                | 0                                                     | 3'000'000           | 3'000'000                  | 0                                                     |
| 1.78%                                                                                                                                                                                                                               | 30.09.2024                       | 04.10.2024                | 0                                                     | 6'000'000           | 6'000'000                  | 0                                                     |
| 1.85%                                                                                                                                                                                                                               | 30.09.2024                       | 04.10.2024                | 0                                                     | 3'000'000           | 3'000'000                  | 0                                                     |
| 1.78%                                                                                                                                                                                                                               | 30.09.2024                       | 31.10.2024                | 0                                                     | 17'000'000          | 17'000'000                 | 0                                                     |
| 1.77%                                                                                                                                                                                                                               | 31.10.2024                       | 06.11.2024                | 0                                                     | 17'000'000          | 17'000'000                 | 0                                                     |
| 1.81%                                                                                                                                                                                                                               | 13.09.2024                       | 06.11.2024                | 0                                                     | 76'862'000          | 76'862'000                 | 0                                                     |
| 1.81%                                                                                                                                                                                                                               | 07.11.2024                       | 29.11.2024                | 0                                                     | 36'862'000          | 36'862'000                 | 0                                                     |
| 1.64%                                                                                                                                                                                                                               | 04.10.2024                       | 30.11.2024                | 0                                                     | 20'655'000          | 20'655'000                 | 0                                                     |
| 1.47%                                                                                                                                                                                                                               | 29.11.2024                       | 30.12.2024                | 0                                                     | 25'255'000          | 25'255'000                 | 0                                                     |
| 1.55%                                                                                                                                                                                                                               | 30.08.2024                       | 31.12.2024                | 0                                                     | 29'350'000          | 29'350'000                 | 0                                                     |
| 1.65%                                                                                                                                                                                                                               | 30.08.2024                       | 31.12.2024                | 0                                                     | 12'800'000          | 12'800'000                 | 0                                                     |
| 1.74%                                                                                                                                                                                                                               | 06.09.2024                       | 31.12.2024                | 0                                                     | 16'849'900          | 16'849'900                 | 0                                                     |
| 1.73%                                                                                                                                                                                                                               | 10.09.2024                       | 31.12.2024                | 0                                                     | 16'910'800          | 16'910'800                 | 0                                                     |
| 1.62%                                                                                                                                                                                                                               | 29.11.2024                       | 31.12.2024                | 0                                                     | 30'000'000          | 30'000'000                 | 0                                                     |
| 1.57%                                                                                                                                                                                                                               | 05.12.2024                       | 31.12.2024                | 0                                                     | 1'300'000           | 1'300'000                  | 0                                                     |
| 1.36%                                                                                                                                                                                                                               | 19.12.2024                       | 20.01.2025                | 0                                                     | 23'200'000          | 0                          | 23'200'000                                            |
| 1.33%                                                                                                                                                                                                                               | 19.12.2024                       | 31.01.2025                | 0                                                     | 2'730'000           | 0                          | 2'730'000                                             |
| 1.16%                                                                                                                                                                                                                               | 30.12.2024                       | 31.03.2025                | 0                                                     | 25'255'000          | 0                          | 25'255'000                                            |
| 1.13%                                                                                                                                                                                                                               | 31.12.2024                       | 31.03.2025                | 0                                                     | 29'350'000          | 0                          | 29'350'000                                            |
| 1.13%                                                                                                                                                                                                                               | 31.12.2024                       | 31.03.2025                | 0                                                     | 12'800'000          | 0                          | 12'800'000                                            |
| 1.23%                                                                                                                                                                                                                               | 31.12.2024                       | 31.03.2025                | 0                                                     | 16'849'900          | 0                          | 16'849'900                                            |
| 1.23%                                                                                                                                                                                                                               | 31.12.2024                       | 31.03.2025                | 0                                                     | 16'910'800          | 0                          | 16'910'800                                            |
| 1.29%                                                                                                                                                                                                                               | 31.12.2024                       | 31.03.2025                | 0                                                     | 31'300'000          | 0                          | 31'300'000                                            |
| 1.10%                                                                                                                                                                                                                               | 01.01.2022                       | 30.09.2025                | 344'000                                               | 0                   | 0                          | 344'000                                               |
| 1.58%                                                                                                                                                                                                                               | 01.01.2022                       | 17.12.2025                | 769'000                                               | 0                   | 0                          | 769'000                                               |
| 1.23% <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                  |                                  |                           | 94'975'000                                            | 638'402'400         | 573'868'700                | 159'508'700                                           |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)<br>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren) |                                  |                           |                                                       |                     |                            |                                                       |
| 1.30%                                                                                                                                                                                                                               | 01.01.2022                       | 30.11.2029                | 3'710'000                                             | 0                   | 0                          | 3'710'000                                             |
| 1.30% <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                  |                                  |                           | 3'710'000                                             | 0                   | 0                          | 3'710'000                                             |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)<br>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)         |                                  |                           |                                                       |                     |                            |                                                       |
| 0.91%                                                                                                                                                                                                                               | 01.01.2022                       | 31.05.2030                | 230'000                                               | 0                   | 0                          | 230'000                                               |
| 0.91% <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                  |                                  |                           | 230'000                                               | 0                   | 0                          | 230'000                                               |
| 1.23% <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                  |                                  | 0.34 <sup>2</sup>         | 98'915'000                                            | 638'402'400         | 573'868'700                | 163'448'700                                           |

1 Taux moyen pondéré.

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

# Informations sur le taux effectif des rémunérations

## Angaben zu den effektiven Entschädigungen



### RÉMUNÉRATION À LA DIRECTION DE FONDS

### ENTSCHÄDIGUNG DER FONDSLEITUNG

|                                                                                                                                              | TAUX MAXIMUM<br>MAXIMALSATZ            | TAUX EFFECTIF<br>EFFEKTIVER SATZ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| Commission de gestion<br><a href="#">Verwaltungskommission</a>                                                                               | 1.20%                                  | 0.67%                            |
| Commission d'émission<br><a href="#">Ausgabekommission</a>                                                                                   | 5.00%                                  | 1.28%                            |
| Commission de rachat<br><a href="#">Rücknahmekommission</a>                                                                                  | 5.00%                                  | N/A                              |
| Commission pour l'achat et la vente d'immeubles<br><a href="#">Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften</a>                    | 3.00%                                  | 2.79%                            |
| Commission de gestion des immeubles<br><a href="#">Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften</a>                                      | 6.00%                                  | 3.31%                            |
| Commission pour le travail occasionné lors de la construction<br><a href="#">Kommission für die Erstellung von Bauten</a>                    | 3.00%                                  | 3.00%                            |
| Commission pour le travail occasionné lors de la rénovation ou transformation<br><a href="#">Kommission für die umfassenden Renovationen</a> | Normes de la SIA<br>Normenwerk des SIA | 7.05%                            |

### FRAIS ACCESSOIRES EN FAVEUR DE LA FORTUNE DU FONDS, OCCASIONNÉS AU FONDS SUITE AU PLACEMENT DU MONTANT VERSÉ OU À LA VENTE DE PLACEMENTS

### NEBENKOSTEN ZUGUNSTEN DES FONDSVERMÖGENS, DIE DEM FONDS AUS DER ANLAGE DES EINBEZAHLTEN BETRAGES BZW. DEM VERKAUF VON ANLAGEN ERWACHSEN

|                                                                                  | TAUX MAXIMUM<br>MAXIMALSATZ | TAUX EFFECTIF<br>EFFEKTIVER SATZ |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Supplément à la valeur d'inventaire<br><a href="#">Zuschlag zum Inventarwert</a> | 3.00%                       | N/A                              |
| Déduction de la valeur d'inventaire<br><a href="#">Abzug vom Inventarwert</a>    | 3.00%                       | N/A                              |

### RÉMUNÉRATION À LA BANQUE DÉPOSITAIRE

### ENTSCHÄDIGUNG DER DEPOTBANK

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TAUX MAXIMUM<br>MAXIMALSATZ | TAUX EFFECTIF<br>EFFEKTIVER SATZ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds<br><a href="#">Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung</a> | 0.05%                       | 0.04%                            |
| Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs<br><a href="#">Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger</a>                                                                                                                                | 0.50%                       | 0.375%                           |
| Commission pour la garde des cédulas hypothécaires non gagées (par cédula)<br><a href="#">Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)</a>                                                                                                    | CHF 125.-                   | N/A                              |

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

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

|                                                                                                                                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Achat d'immeubles<br><a href="#">Immobilienkäufe</a>                                                                              | CHF 50'659'876.00 |
| Mandats de construction et investissements dans les immeubles<br><a href="#">Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften</a> | CHF 809'171.00    |



## Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

### Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung



Le prospectus avec contrat de fonds a été modifié 2 fois durant le semestre écoulé, soit les 30 septembre et 4 novembre 2024. La version actuellement en vigueur est celle du 4 novembre 2024.

Ces deux adaptations concernent l'intégration d'un disclaimer lié au fait que le fonds n'est pas durable, ni géré de manière durable.

#### **INFORMATIONS SUR LES TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES PROCHES AU SENS DE L'ART. 91A DE L'OPCC**

Le fonds a signé deux achats à terme avec personnes proches:

- le 24 août 2024 une transaction qui a été validée par la FINMA le 19 août 2024.
- le 5 novembre 2024 une transaction qui a été validée par la FINMA le 8 octobre 2024.

Der Prospekt mit Fondsvertrag wurde im vergangenen Halbjahr zweimal geändert, nämlich am 30. September und am 4. November 2024. Die derzeit gültige Fassung ist die vom 4. November 2024.

Diese beiden Anpassungen betreffen die Aufnahme eines Disclaimers im Zusammenhang mit der Tatsache, dass der Fonds weder nachhaltig ist noch nachhaltig verwaltet wird.

#### **INFORMATIONEN ÜBER GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN IM SINNE VON ART. 91A KKV**

Der Fonds hat zwei Terminkäufe mit nahestehenden Personen unterzeichnet:

- Am 24. August 2024 eine Transaktion, die am 19. August 2024 von der FINMA validiert wurde.
- Am 5. November 2024 eine Transaktion, die von der FINMA am 8. Oktober 2024 validiert wurde.



# Annexe

## Anhang



### MONTANT DU COMPTE D'AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

CHF 0.-

### MONTANT DU COMPTE 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 janvier et février 2025, le fonds a acquis les immeubles suivants:

- L'immeuble sis « Chemin de Pont-Céard 2, 2a, 2b/Route Suisse 117, 119, 121 » à Versoix (GE) pour un montant de CHF 16.69 millions avec une date de transfert de propriété et une entrée en jouissance au 08.01.2025.
- L'immeuble sis « Route de Cité-Ouest 21, 23, 25, 27, 29 » à Gland (VD) pour un montant de CHF 33.97 millions avec une date de transfert de propriété au 04.02.2025 et une entrée en jouissance au 31.01.2025.

En janvier 2025, le fonds a signé l'acquisition de l'immeuble sis « Avenue d'Echallens 40, 42 » à Lausanne (VD) pour un montant de CHF 20.42 millions. Cette acquisition est conditionnée à la réussite de l'augmentation de capital du mois de mars 2025.

### 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 hält keine Derivate.

### EREIGNISSE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Im January und February 2025 kaufte der Fonds die folgenden Liegenschaften:

- Die Liegenschaft an der Chemin de Pont-Céard 2, 2a, 2b/Route Suisse 117, 119, 121 in Versoix (GE) für CHF 16.69 Millionen mit Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 08.01.2025.
- Die Liegenschaft an der Route de Cité-Ouest 21, 23, 25, 27, 29 in Gland (VD) für CHF 33.97 Millionen mit Eigentumsübertragung am 04.02.2025 und Antrittsdatum am 31.01.2025.

Im Januar 2025 unterzeichnete der Fonds den Kaufvertrag des Gebäudes „Avenue d'Echallens 40, 42“ in Lausanne (VD) zum Betrag von CHF 20.42 Millionen. Dieser Kauf ist an den Erfolg der Kapitalerhöhung im März 2025 geknüpft.



En janvier 2025, le fonds a vendu l'immeuble suivant:

- L'immeuble sis « Rue du Centre 140 » à Saint-Sulpice (VD) pour un montant de CHF 3.95 millions avec une date de transfert de propriété au 10.01.2025 et une entrée en jouissance au 01.01.2025.

**PRINCIPES D'ÉVALUATION DE LA FORTUNE DU FONDS (MÉTHODE D'ESTIMATION ET DONNÉES QUANTITATIVES SUR LES HYPOTHÈSES DU MODÈLE D'ESTIMATION) ET DU CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE**

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

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

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.

Im January 2025 verkaufte der Fonds die folgende Liegenschaft:

- Die Liegenschaft an der Rue du Centre 140 in Saint-Sulpice für CHF 3.95 Millionen mit Eigentumsübertragung am 10.01.2025 und Antrittsdatum am 01.01.2025.

**SCHÄTZUNGSPRINZIPIEN FÜR DAS FONDSVERMÖGEN (SCHÄTZUNGSMETHODE UND QUANTITATIVE ANGABEN ZU DEN HYPOTHESEN DES SCHÄTZUNGSMODELLS) UND DIE BE-RECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS**

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

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

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.

**VALEUR VÉNALE DE L'IMMEUBLE  
SIS « RUE DU CENTRE 140 »  
À SAINT-SULPICE (VD)**

La vente de cet immeuble a été signée en mars 2024 avec un transfert de propriété en janvier 2025. De ce fait, il est valorisé au prix de vente et non à la valeur vénale. En effet, celui-ci est la meilleure estimation car il n'y a pas eu d'évolution entre la date de vente et le bouclement au 31 décembre 2024.

**MÉTHODE DE IAZI AG**

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

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

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.61% à 4.25% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.25% (termes nominaux).

**MARKTWERT DER LIEGENSCHAFT RUE  
DU CENTRE 140 IN SAINT-SULPICE (VD)**

Der Verkauf dieser Liegenschaft wurde im März 2024 unterzeichnet, wobei die Übertragung des Eigentums im Januar 2025 stattfand. Aus diesem Grund wurde es zum Verkaufspreis und nicht zum Verkehrswert bewertet. Dieser ist in der Tat die beste Schätzung, da es zwischen dem Verkaufsdatum und dem Abschluss per 31. Dezember 2024 keine Veränderungen gegeben hat.

**METHODE VON IAZI AG**

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2,61% und 4,25% (nominal).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3,25% (nominal).



MÉTHODE DE WÜEST PARTNER SA

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

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.70% et 4.00% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.23% (termes réels).

PRINCIPES D'ÉVALUATION DES AVOIRS EN BANQUES

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale.

PRINCIPE DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

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

METHODE VON WÜEST PARTNER AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2,70% und 4,00% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3,23% (real).

SCHÄTZUNGSPRINZIPIEN DER BANKGUTHABEN

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt.

BERECHNUNGSPRINZIP DES NETTOINVENTARWERTS

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





# Indicateurs environnementaux AMAS "REIDA" et "KBOB 2022" AMAS-Umweltindikatoren „REIDA“ und „KBOB 2022“

|                                                                                                                                                   | AMAS /<br>"REIDA"<br>2023 <sup>1</sup> | AMAS /<br>"KBOB 2022"<br>2023 <sup>1,2</sup> | AMAS /<br>"KBOB 2022"<br>2022 | Δ 2023 -<br>2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>Taux de couverture</b><br>Erfassungsquote                                                                                                      | 95.25%                                 | 94.74%                                       | 96.42%                        | -1.74%           |
| Taux de couverture Thermique en %<br>Deckungsgrad Thermisch in %                                                                                  | 95.92%                                 | 95.64%                                       | 97.06%                        | -1.47%           |
| Taux de couverture Electricité en %<br>Deckungsgrad Elektrizität in %                                                                             | 99.06%                                 | 98.94%                                       | 99.08%                        | -0.14%           |
| Taux de couverture Eau en %<br>Deckungsgrad Wasser in %                                                                                           | 100.00%                                | 100.00%                                      | 100.00%                       | 0.00%            |
| Nombre total d'objets<br>Gesamtzahl der Objekte                                                                                                   | 73                                     | 73                                           | 71                            | 2.82%            |
| <b>Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²]</b><br>Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²]. | 110'381                                | 109'511                                      | 109'441                       | 0.06%            |
| Nombre d'objet pris en compte<br>Anzahl der berücksichtigten Objekte                                                                              | 63                                     | 63                                           | 65                            | -3.08%           |
| <b>Surface de référence énergétique déterminante [m²]</b><br>Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²].                                                | 105'143                                | 103'751                                      | 105'526                       | -1.68%           |
| Part des surfaces de référence énergétiques certifiées [%]<br>Anteil der zertifizierten Energiebezugsflächen [%]                                  | N/A                                    | 97.55%                                       | 32.82%                        | 197.23%          |
| <b>Mix énergétique - Scope 1 + 2</b><br>Energemix - Scope 1 + 2                                                                                   |                                        |                                              |                               |                  |
| Gaz<br>Gas                                                                                                                                        | 42.95%                                 | 42.42%                                       | 44.60%                        | -4.90%           |
| Mazout<br>Heizöl                                                                                                                                  | 39.78%                                 | 39.52%                                       | 37.18%                        | 6.28%            |
| CAD_Ville<br>CAD_Stadt                                                                                                                            | 9.78%                                  | 9.85%                                        | 10.49%                        | -6.10%           |
| Electricité des communs<br>Elektrizität der Gemeinschaftsräume                                                                                    | 5.46%                                  | 6.12%                                        | 5.80%                         | 5.64%            |
| Electricité<br>Elektrizität                                                                                                                       | 2.03%                                  | 2.09%                                        | 1.93%                         | 8.40%            |

|                                                                                                                                                                                                             | AMAS /<br>"REIDA"<br>2023 <sup>1</sup> | AMAS /<br>"KBOB 2022"<br>2023 <sup>1,2</sup> | AMAS /<br>"KBOB 2022"<br>2022 | Δ 2023 -<br>2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1 + 2</b><br>Energieintensität (kWh/m²) - Scope 1 + 2                                                                                                             | 117.09                                 | 105.80                                       | 110.74                        | -4.46%           |
| Consommation énergie totale (MWh)<br>Gesamtenergieverbrauch (MWh)                                                                                                                                           | 12'311                                 | 10'977                                       | 11'686                        | -6.07%           |
| <b>Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 + 2</b><br>Treibhausgasemissionen - Scope 1 + 2                                                                                                              |                                        |                                              |                               |                  |
| Gaz<br>Gas                                                                                                                                                                                                  | 41.61%                                 | 40.24%                                       | 44.72%                        | -10.01%          |
| Mazout<br>Heizöl                                                                                                                                                                                            | 53.24%                                 | 52.72%                                       | 47.92%                        | 10.02%           |
| CAD_Ville<br>CAD_Stadt                                                                                                                                                                                      | 4.44%                                  | 2.77%                                        | 3.12%                         | -11.15%          |
| Electricité des communs<br>Elektrizität der Gemeinschaftsräume                                                                                                                                              | 0.52%                                  | 3.18%                                        | 3.18%                         | -0.04%           |
| Electricité<br>Elektrizität                                                                                                                                                                                 | 0.19%                                  | 1.09%                                        | 1.06%                         | 2.57%            |
| <b>Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m²) - Scope 1</b><br>Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO <sub>2</sub> /m²) - Scope 1                                           | 20.90                                  | 23.89                                        | 24.72                         | -3.37%           |
| CO <sub>2</sub> émissions (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1<br>CO <sub>2</sub> -Emissionen (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1                                                                                      | 2'198                                  | 2'478                                        | 2'609                         | -5.00%           |
| <b>Part de renouvelable - Scope 1</b><br>Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1                                                                                                                          | N/A                                    | 0.72%                                        | 0.70%                         | 2.86%            |
| <b>Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m²) - Scope 1 + 2</b><br>Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO <sub>2</sub> /m²) - Scope 1 + 2                                   | 22.03                                  | 25.69                                        | 26.59                         | -3.38%           |
| CO <sub>2</sub> émissions (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1 + 2<br>CO <sub>2</sub> -Emissionen (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1 + 2                                                                              | 2'316                                  | 2'666                                        | 2'806                         | -5.00%           |
| <b>Part de renouvelable - Scope 1 + 2</b><br>Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2                                                                                                                  | 11.53%                                 | 8.10%                                        | 8.20%                         | -1.22%           |
| <b>Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m²) - Scope 1 + 2 + 3 <sup>3</sup></b><br>Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO <sub>2</sub> /m²) - Scope 1 + 2 + 3 <sup>3</sup> | 28.32                                  | 28.05 <sup>4</sup>                           | 30.52                         | -8.09%           |
| CO <sub>2</sub> émissions (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1 + 2 + 3 <sup>3</sup><br>CO <sub>2</sub> -Emissionen (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1 + 2 + 3 <sup>3</sup>                                            | 2'978                                  | 2'910 <sup>4</sup>                           | 3'221                         | -9.63%           |
| <b>Part de renouvelable - Scope 1 + 2 + 3 <sup>3</sup></b><br>Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2 + 3 <sup>3</sup>                                                                                | 20.83%                                 | 11.63% <sup>4</sup>                          | 13.05%                        | -10.88%          |

1 01.01.2023 - 31.12.2023

2 Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA.

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

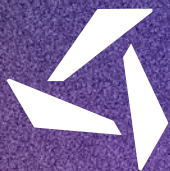
4 Ces données n'ont pas fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA.

1 01.01.2023 - 31.12.2023

2 Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

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

4 Diese Daten waren nicht von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.



## Direction du fonds

Solutions & Funds SA  
Promenade de Castellane 4  
CH-1110 Morges  
022 365 20 70  
[info@solutionsandfunds.ch](mailto:info@solutionsandfunds.ch)  
[www.solutionsandfunds.ch](http://www.solutionsandfunds.ch)

## Gestionnaire

Dominicé & Co - Asset Management  
Rue de la Confédération 5  
CH-1204 Genève  
022 319 20 80  
[ir@dominice.com](mailto:ir@dominice.com)  
[www.dominice.com](http://www.dominice.com)

Invest like us.