

DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER ANTEILE – April 2024

Zeichnungsfrist:	vom 15. bis zum 28. März 2024, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	10 bisherige Anteile (10 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil des DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	
Zeichnungspreis:	CHF 123.95 netto pro neuen Anteil	
Liberierung:	8 avril 2024	
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorenummer / ISIN / Symbol:	Anteile:	21 575 152 / CH0215751527 / DSPF
	Bezugsrechte:	132 628 953 / CH1326289530 / DSPF1

Fondsleitung:



Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1.	INHALT	2
2.	WICHTIGER HINWEIS	3
	Inhalt des Prospekts	3
	Keine Empfehlung	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS..	4
	Allgemeines	4
	U.S.A., U.S. persons.....	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	5
4.1	Ausgegebene Anteile	5
4.2	Zeichnungsfrist.....	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel.....	5
4.8	Liberierungsdatum	5
4.9	Verkaufsrestriktionen	5
4.10	Verbriefung.....	6
4.11	Dividendenberechtigung	6
4.12	Handel der Fondsanteile	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	6
5.3	DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	6
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren.....	7
5.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren	7
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren.....	7
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Halbjahresabschluss	7
5.8	Aussichten des DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	7
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE	7
7.	KONTAKT	8
	Fondsleitung	8
	Depotbank	8
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS.....	8

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Fonds DOMINICE SWISS PROPERTY FUND, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «DSPF»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Fonds DSPF. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Fonds DSPF tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Fonds DSPF zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, DSPF-Anteile zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der DSPF-Anteile abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für DSPF-Anteile dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Fonds DSPF in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von DSPF-Anteilen von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to DSPF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the DSPF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the DSPF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of DSPF units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The DSPF Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of DOMINICE SWISS PROPERTY FUND have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of DSPF Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the DSPF Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the DSPF Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Anteile

Die Solutions & Funds AG in Morges beschloss als Fondsleitung des Fonds DOMINICE SWISS PROPERTY FUND (nachfolgend: «DSPF») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 300'000 DSPF-Anteilen.

Die neuen Anteile werden den jetzigen Anteilhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 15. bis zum 28. März, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

10 bisherige DSPF-Anteile (10 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen DSPF-Anteil.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 300'000 Anteile belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 123.95** netto pro neuen DSPF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des DOMINICE SWISS PROPERTY FUND), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Halbjahresabschlusses per 31. Dezember 2023 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. Dezember 2023 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. Dezember 2023 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteil im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 15. bis zum 26. März 2024 an der SIX Swiss Exchange statt.

4.8 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 8. April 2024.

4.9 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der DSPF-Anteile in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei

einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.10 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.11 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Juli 2023 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2023-2024, das am 30. Juni 2024 endet.

4.12 Handel der Fondsanteile

Die neuen Anteile werden am 8. April 2024 unter der Valorenummer 21 575 152 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Ziel der Kapitalerhöhung ist, die Allokation des Portfolios in Wohnimmobilien in der Westschweiz zu erhöhen sowie Sanierungsprojekte und andere wertschöpfende Entwicklungen im Immobilienbestand zu finanzieren. Die Kapitalausgabe wird auch eine Verringerung des Leverage zur Folge haben.

5.2 Zielmarkt

Die Strategie des Fonds besteht darin, ein ausgewogenes, diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, das in der Lage ist, langfristige Renditen zu erzielen.

Der Fonds konzentriert sich bei seinen Käufen auf Wohnmietobjekte (Core, Core + und Value-add), die gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen resilient sind. Die Zielallokation beträgt 80% des Fondsvermögens. Unser Immobilienportfolio besteht mehrheitlich aus Objekten in Stadtzentren der Westschweiz und zeichnet sich durch eine gewisse Bauqualität aus. Eine Mietverlustquote von weniger als 3% angestrebt. Die Mikrolage ist ebenfalls ein wesentliches Kriterium für den Erwerb, wobei wir sehr selektiv nach Objekten in der Nähe von Annehmlichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln suchen.

5.3 DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Am 31. Dezember hatte der **DOMINICE SWISS PROPERTY FUND** seinen Halbjahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	365'977'081.63
Bruttofondsvermögen	551'140'531.11
NIW pro Anteil	121.99
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr Kapitalgewinnausschüttung	2.66% am 30.06.2023 CHF 0.00 am 30.06.2023
TER (GAV)	0.76% (berechnet über 12 Monate)
TER (MV)	1.12% (berechnet über 12 Monate)
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	1.22% (berechnet über 12 Monate)
Anzahl Liegenschaften	46
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	1.97%
Verschuldungsquote	31.52%
Anlagerendite	1.36% (berechnet über 6 Monate)
Steuerwert eines Anteils (31.12.2023)	0.01

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Der Fonds hat die folgenden Dividenden während den letzten 3 Geschäftsjahren ausbezahlt :

30.06.2021 : CHF 3.00 pro Anteil

30.06.2022 : CHF 3.10 pro Anteil

30.06.2023 : CHF 3.10 pro Anteil

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

Der Nettoinventarwert (NIW) hat sich in den letzten 3 Geschäftsjahren folgendermassen entwickelt:

30.06.2021 : CHF 120.05

30.06.2022 : CHF 123.65

30.06.2023 : CHF 123.45

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Das Kapital hat sich während den 3 letzten Geschäftsjahren folgendermassen entwickelt:

30.06.2021 : 2'600'000 Anteile im Umlauf

30.06.2022 : 3'000'000 Anteile im Umlauf

30.06.2023 : 3'000'000 Anteile im Umlauf

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Halbjahresabschluss

Seit dem letzten Halbjahresabschluss am 31. Dezember 2023 haben keine Transaktionen stattgefunden.

5.8 Aussichten des DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Die Aussichten des Fonds erweisen sich als vielversprechend, insbesondere dank unserer zahlreichen Entwicklungsprojekte innerhalb des bestehenden Immobilienbestands. Bisher wurden 70% der Immobilien im Bestand einer eingehenden Analyse unterzogen, und bei 35% der Immobilien gibt es bereits bestätigte Projekte zur Schaffung neuer Flächen. Mehr als 10% der Gebäude erwarten Entwicklungen im Zusammenhang mit neuen Vorschriften in Verbindung mit wichtigen Stadtvierteln, und diese Projekte werden voraussichtlich innerhalb von 8 bis 12 Jahren realisiert werden. Die restlichen Gebäude, etwa 30% des Bestands, werden derzeit analysiert, und diese Studien werden bis Sommer 2024 abgeschlossen sein.

Parallel zu den Verdichtungsprojekten werden die betroffenen Gebäude von einer umfassenden Renovierung profitieren. Der Zehnjahresplan sieht die Renovierung der meisten Gebäude vor und zielt nicht nur auf die Instandhaltung des Immobilienbestands, sondern auch auf die Steigerung der Mieteinnahmen und die Aufwertung des verwalteten Vermögens ab. Diese Initiative dürfte zu Erhöhungen der jährlichen Dividende für die Anleger führen.

Für das laufende Jahr erwarten wir einen Anstieg der Mieteinnahmen, der hauptsächlich auf die Verringerung der Leerstandsquote in unserem Portfolio zurückzuführen ist, die am 31. Dezember 2023 bei 1,63 % lag. Dieser Anstieg ist auch auf die Mieterhöhungen zurückzuführen, die nach dem Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes im Dezember 2023 gemeldet wurden.

Bis 2029 beträgt das Zielvolumen des Fonds CHF 1 Milliarde Bruttovermögen, das über das breite Netzwerk des Immobilienverwaltungsteams, der Vermögensverwalter von Dominicé sowie über Partnerschaften mit Treuhändern, Family Offices, privaten Vermögensverwaltern und Bauträgern eingesetzt werden kann.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den integrierten Fondsvertrag (auf Französisch).

Der Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 (0)22 365 20 70
E-Mail:	fundprojects@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.ch

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Solutions & Funds AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des DOMINICE SWISS PROPERTY FUND wesentlich verändern könnte.

Ort und Datum

Fondsleitung
SOLUTIONS & FUNDS AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE



Dominicé Swiss Property Fund

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Mars 2023

Direction

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Gestionnaire

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

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

TABLE DES MATIERES

1ERE PARTIE : PROSPECTUS	4
1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	4
1.1. FONDATION DU FONDS IMMOBILIER EN SUISSE	4
1.2. PRESCRIPTIONS FISCALES APPLICABLES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	4
1.3. EXERCICE COMPTABLE	5
1.4. SOCIETE D'AUDIT	5
1.5. PARTS.....	5
1.6. COTATION ET NEGOCE	5
1.7. CONDITIONS D'EMISSION ET DE RACHAT DES PARTS DU FONDS ET NEGOCE	5
1.8. AFFECTATION DES RESULTATS	6
1.9. OBJECTIF ET POLITIQUE DE PLACEMENT DU FONDS IMMOBILIER	6
1.9.1 <i>Objectif de placement</i>	6
1.9.2 <i>Politique de placement</i>	7
1.9.3 <i>Utilisation de dérivés</i>	8
1.10 VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	8
1.11 REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES.....	8
1.11.1 <i>Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds</i>	8
1.11.2 <i>Total Expense Ratio</i>	9
1.11.3 <i>Paie ment de rétrocessions et octroi de rabais</i>	9
1.11.4 <i>Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur</i>	10
1.11.5. <i>Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)</i>	10
1.11.6 <i>Placements dans des placements collectifs de capitaux liés</i>	10
1.12 CONSULTATION DES RAPPORTS	10
1.13 FORME JURIDIQUE	10
1.14 LES RISQUES ESSENTIELS.....	10
1.15 GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE.....	11
2. INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DE FONDS	11
2.1 INDICATIONS GENERALES SUR LA DIRECTION	11
2.2. AUTRES INDICATIONS SUR LA DIRECTION.....	11
2.3 GESTION ET ADMINISTRATION.....	12
2.4 CAPITAL SOUSCRIT ET LIBERE.....	12
2.5 DELEGATION DES DECISIONS DE PLACEMENT ET D'AUTRES TACHES PARTIELLES.....	13
2.6 EXERCICE DES DROITS ATTACHES A LA QUALITE DE SOCIETAIRE ET DE CREANCIER	13
3 INFORMATIONS SUR LA BANQUE DÉPOSITAIRE	14
3.1 INDICATIONS GENERALES SUR LA BANQUE DEPOSITAIRE.....	14
3.2 AUTRES INDICATIONS SUR LA BANQUE DEPOSITAIRE	14
4 INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS	14
4.1 SERVICES DE PAIEMENT.....	14
4.2 EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS	15
5 AUTRES INFORMATIONS	15
5.1 REMARQUES UTILES	15
5.2 PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER	15
5.3 ASSURANCES DES IMMEUBLES.....	16
5.4 RESTRICTIONS DE VENTE	16
6 AUTRES INFORMATIONS SUR LES PLACEMENTS	16
6.1 RESULTATS PASSES.....	16
6.2 PROFIL DE L'INVESTISSEUR CLASSIQUE	16
7 DISPOSITIONS DÉTAILLÉES	17

2EME PARTIE : CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	18
I BASES	18
II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES	18
III DIRECTIVES REGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT.....	23
A PRINCIPES DE PLACEMENT.....	23
B TECHNIQUES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT	25
C RESTRICTIONS DE PLACEMENT.....	27
IV CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'EMISSION ET RACHAT DE PARTS ET EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS.....	27
V REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES.....	30
VI REDDITION DES COMPTES ET AUDIT.....	33
VII UTILISATION DU RESULTAT ET DES DISTRIBUTIONS	33
VIII PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER	34
IX RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION	34
X MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	37
XI DROIT APPLICABLE ET FOR.....	38

1ère Partie : Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier**1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse**

Le contrat de fonds du Dominicé Swiss Property Fund 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 et approuvé la première fois par cette dernière en date du 31 mai 2013.

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

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

1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. À défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Échange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds de placement est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA :

Le fonds immobilier n'est pas inscrit auprès des autorités fiscales américaines car il est qualifié de Publicly Traded NFFE (Publicly Traded Non Financial Foreign Entities).

1.3. Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin.

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

1.5. Parts

Les parts ne sont pas émises sous formes de titres mais comptabilisées.

1.6. Cotation et négoce

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la Banque Julius Baer & Cie SA. La direction de fonds est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la direction de fonds et la Banque Julius Baer & Cie SA dans le respect des dispositions légales applicables.

1.7. Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches, à l'exception des apports en nature (§ 17 ch. 1ss). La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable (voir § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable (voir § 5 ch. 4 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation pour les besoins de l'émission, majoré de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 1.11.4 du prospectus.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation pour les besoins du rachat, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 1.11.4 du prospectus.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en raison du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0,01.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées.

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

1.8. Affectation des résultats

L'affectation des résultats se fait par la distribution annuelle des produits dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable.

1.9. Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.9.1 Objectif de placement

L'objectif du Dominicé Swiss Property Fund consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds cherche à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts hypothécaires accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la direction du fonds, ni par la banque dépositaire.

Les objectifs de performance et de rémunération mentionnés ci-dessus ne sont garantis ni par la direction de fonds ni par la banque dépositaire.

1.9.2. Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des valeurs immobilières en Suisse. Le fonds détient des immeubles en propriété directe et, à titre accessoire, indirecte.

Sont autorisés en tant que placement de ce fonds immobilier :

a) Des immeubles et leurs accessoires ;

Par immeubles, on entend :

- Les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- Les immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- Les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20% mais est inférieur à 60% de celui de l'immeuble ;
- Les propriétés par étage ;
- Les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
- Les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante.

b) Des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts), ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

c) Des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

d) Des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultat du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

1.9.3. Utilisation de dérivés

La direction de fonds peut utiliser des dérivés exclusivement aux fins de couverture de risques de taux, de monnaies et de marché. Elle fait appel à des dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune du fonds. L'engagement de dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. La direction ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

Seules peuvent être utilisées des formes de bases de dérivés, c'est-à-dire des options call et put, swaps et contrats à terme (futures ou forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12 du contrat de fonds), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou être conclus OTC (over-the-counter). Les dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

Etant donné les risques inhérents à l'utilisation de produits dérivés, il n'est pas exclu que certains investissements subissent une perte partielle ou totale.

1.10 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à **0.01**.

1.11 Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds et des sociétés immobilières (calculée sur la valeur nette d'inventaire), versée trimestriellement	au maximum 1,20% par an
---	-------------------------

La commission est utilisée pour la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la direction de fonds conformément au chiffre 1.11.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire) versée trimestriellement au maximum 0,05% par an

La commission est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution 0,50%
sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

1.11.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait à :

	Du 01.07.2019 au 30.06.2020	Du 01.07.2020 au 30.06.2021
TER	0,75%	0,79%

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- information générale, objective et compréhensible sur les caractéristiques, les opportunités et les risques du fonds recommandé ;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'investisseur à qui est recommandé le fonds.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds,
de la banque dépositaire et/ou des
distributeurs en Suisse et à l'étranger

au maximum 5,00%
*calculée sur la valeur nette d'inventaire
des parts nouvellement émises*

Commission de rachat en faveur du fonds

au maximum 5,00%
*calculée sur la valeur nette d'inventaire
des parts nouvellement rachetées*

1.11.5. Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des « soft commissions ».

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.12 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels ou semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

1.13 Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.14 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans :

- l'influence de la conjoncture et de son évolution ;
- la variation des taux d'intérêt du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- la concurrence sur le marché ;
- l'incidence de l'offre et de la demande ;
- le champ restreint du marché de gros projets immobiliers ;
- l'évaluation subjective des immeubles ;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) ;
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

1.15 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier semestriellement selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes :

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds immobilier) est réduite. Le risque de liquidité implique pour le fonds de ne pas pouvoir faire face à ses engagements. Notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs.

Les différents moyens à la disposition de la direction de fonds et du gestionnaire sont principalement les suivants :

- 1) la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) les liquidités générées dans la gestion courante ;
- 3) la vente des immeubles ;
- 4) l'augmentation de capital ;
- 5) enfin, la suspension des rachats.

La direction de fonds et le gestionnaire ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité dans le cadre de stress tests semestriels. Celui-ci est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou stressées. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des périodes de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements pour les besoins de rénovations et de constructions des immeubles, assurer les demandes de rachat et les échéances des prêts hypothécaires.

Cet exercice impose une réflexion sur les variables qui influencent la gestion du fonds, implique une prise de décision de la part du gestionnaire et de la direction de fonds sur les limites tolérables. Ces réflexions peuvent demander l'implication de toutes les compétences : risk management, gestionnaire, membres du conseil d'administration de la direction de fonds, experts immobiliers. Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs du fonds : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Solutions & Funds SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme, avec siège à Morges.

2.2. Autres indications sur la direction

La direction de fonds gère en Suisse, au 31 décembre 2021, 21 (vingt et un) placements collectifs de capitaux au total (compartiments compris), dont 17 (dix-sept) fonds de placement contractuels et 4 (quatre) SICAV, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, au 31 décembre 2021, à CHF 3'984 millions.

D'autre part, la direction de fonds fournit, au 31 décembre 2021, notamment les prestations suivantes :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)
- l'établissement de la comptabilité
- l'exploitation du système IT
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour le placement collectif de capitaux (compartiments inclus), remboursement des impôts à la source, etc.)
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par le placement collectif de capitaux (compartiments inclus)

Solutions & Funds SA

Promenade de

Castellane 4

1110 Morges

www.solutionsandfunds.com

2.3 Gestion et administration

Le Conseil d'administration de Solutions & Funds SA est le suivant :

- Monsieur Michel Dominicé, Président
Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président
Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante
Membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques
- Monsieur Arno Kneubühler, Administrateur
Directeur général au sein de PROCIMMO SA

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

- Madame Andreea Stefanescu CEO
- Madame Violaine Augustin-Moreau COO
- Monsieur Steven Wicki Head Business & Products

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités exécutives que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Solutions & Funds SA.

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève au 31 décembre 2021 à CHF 6,1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

2.5 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement du fonds immobilier sont déléguées par la direction de fonds à Dominicé & Co.- Asset Management. Cette entreprise est une société de gestion de placements collectifs de capitaux soumise à ce titre en Suisse à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Dominicé & Co.- Asset Management dispose d'une longue expérience dans la gestion de fonds. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées par un contrat de délégation de gestion entre Dominicé & Co.- Asset Management et Solutions & Funds SA.

Les autres tâches, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées.

Le gestionnaire gère ou fait gérer les immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

La gérance comptable des immeubles est déléguée par le gestionnaire à :

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- de Rham SA, Lausanne
- burri & burri plus immobilier-treuhand

- MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
- REGIE DE LA COURONNE S.A., Bussigny
- Régie Duboux SA, Lausanne

La direction se réserve la possibilité de confier la gérance d'immeubles à d'autres régies présentant également toutes les qualités requises.

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote par procuration et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction de fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.

3 Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

La BCV a plus de 175 ans d'expérience. Elle compte près de 2 000 collaboratrices et collaborateurs et près de 60 points de vente dans le canton de Vaud ; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. À ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton ; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud ; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Model 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code Américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les ordonnances à ce sujet, ci-après « FATCA »).

4 Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

Les services de paiement sont : Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

4.2 Experts chargés des estimations

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

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

Ces sociétés se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans des mandats conclus entre Solutions & Funds SA et les sociétés respectives.

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

<i>Numéro de valeur</i>	21575152.
<i>Cotation</i>	Est coté auprès de la Swiss Exchange (SIX) depuis le 12 octobre 2018
<i>Exercice comptable</i>	1 ^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante.
<i>Unité de compte</i>	Le franc suisse (CHF).
<i>Parts</i>	Les parts ne sont pas émises physiquement mais enregistrées de manière comptable. Les fractions de parts ne sont pas admises.
<i>Valeur initiale d'une part</i>	CHF 100,00.
<i>Utilisation des produits</i>	Distribution annuelle des produits dans les quatre mois après la clôture de l'exercice.

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet, www.solutionsandfunds.com

Le prospectus avec le contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

La publication de prix a lieu quotidiennement sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). La direction de fonds peut, en outre, communiquer les prix dans des journaux ou d'autres médias électroniques.

5.3 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences sont assurés jusqu'à CHF 100'000'000.-.

5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts de ce fonds dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente de parts de fonds peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions. Les personnes en possession de ce prospectus doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à celles-ci. Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds dans une juridiction dans laquelle une telle offre et/ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

En particulier, les parts de ce fonds n'ont pas été et ne seront pas enregistrées selon le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique ("Securities Act"). Les parts du fonds ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées aux États-Unis d'Amérique ou à des "U.S. Persons" telles que définies dans le Tax Code et le Securities Act. En outre, l'offre ou la vente de parts du fonds aux États-Unis d'Amérique par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le Tax Code et le Securities Act.

6 Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Les résultats du fonds sur les trois derniers exercices sont les suivants :

30.06.2021 : CHF 11'715'908.15

30.06.2020 : CHF – 5'329'410.32

30.06.2019 : CHF 11'205'123.15

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers mais en bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles.

7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

2ème partie : Contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination ; société et siège de la direction de fonds, du gestionnaire et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination Dominicé Swiss Property Fund, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » (ci-après « le fonds de placement ») au sens des articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. Le gestionnaire du fonds est Dominicé & Co.- Asset Management, Genève.
3. La direction de fonds est Solutions & Funds SA, Morges.
4. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
5. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds :
 - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
 - l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent, ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer

cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers

pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie, le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent aux investisseurs tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement, ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou dépositaire central de titres qu'elle mandate :
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
 - b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond des dommages causés par les mandataires, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques liés au transfert de la garde à des tiers et à des dépositaires centraux de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à des tiers ou à des dépositaires de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à des tiers ou à des dépositaires centraux de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le prospectus de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans

les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir des valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au §17 ch. 8 à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice annuel en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction de fonds et/ou à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction de fonds, la banque dépositaire et leurs mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant ;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing) ;
 - d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectuée dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation

déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
6. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des investisseurs.

Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon le § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse. Le fonds détient des immeubles en propriété directe et, à titre accessoire, indirecte.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :
 - a) dans des immeubles et leurs accessoires ;

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20% mais est inférieur à 60% de celui de l'immeuble ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de

construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;

- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix .

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts), ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- e) dans des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultat du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité du compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à

concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés - Approche Commitment I

1. La direction de fonds ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent de ce contrat de fonds, du prospectus et de la feuille d'information de base ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds.
2. L'utilisation de dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent respectivement à la diminution d'un engagement (position diminuant l'engagement). La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Les opérations sur dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

La direction de fonds s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir :
 - a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé ;
 - b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière non-path dependent de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu ;
 - c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4. a) les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d ;

-
- b) une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :
- calculé par un service externe, indépendant ;
 - représentatif des placements servant de couverture ;
 - en corrélation adéquate avec ces placements.
- c) la direction de fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés si ces dernières comportent un risque de marché, de taux d'intérêt ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
- d) un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le delta lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction de fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).
6. a) la direction de fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter la notation minimale prescrite selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 33 OPC-FINMA.
- b) un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de services des contreparties doit être acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
7. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
8. Le prospectus contient d'autres indications sur :
- l'importance des dérivés dans le cadre de la stratégie de placement ;
 - l'effet des opérations sur dérivés exercé sur le profil de risque du fonds ;
 - le risque de contrepartie de dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédulas hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.

2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction de fonds respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;
 - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier jusqu'à concurrence de 25% ;
 - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice

comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.

2. La direction de fonds fait estimer la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable..

9. 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 susceptibles d'être perçus à l'éventuelle liquidation dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à CHF 0,01.

§ 17 Émission et rachat des parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches à l'exception des apports en nature (§ 17 ch. 8). Sauf dans ce cas, la direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :

- a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
- b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part en s'appuyant sur les cours de clôture selon § 16. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut provisoirement et exceptionnellement suspendre le rachat des parts:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente ;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire.

Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 5% de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées, peut être débitée à l'investisseur.

Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle de 1,20% au maximum de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds, pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,05% de la fortune nette du fonds qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de la banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de banque dépositaire est publiée dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.
4. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0,50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
6. La direction de fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des frais accessoires suivants inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'ils ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds ;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;

-
- j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
7. Par ailleurs, la direction de fonds et la banque dépositaire ont droit au remboursement des frais accessoires suivants inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestation de service et de service d'infrastructure dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.
 - g) pour les démarches occasionnées lors des constructions (études de faisabilité, représentation du maître de l'ouvrage), la direction de fonds débite au fonds immobilier une commission de construction de maximum 3.00% des coûts de construction. Cette commission est prélevée trimestriellement en fonction de l'avancée des travaux de construction ;
 - h) pour les démarches occasionnées lors des rénovations et transformations (développement du projet, suivi de chantier, représentation du maître de l'ouvrage), la direction de fonds débite au fonds immobilier une commission usuelle pratiquée par la société suisse des architectes (SIA) qui tient compte de la rémunération des tiers.
8. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a. Achat et vente de bien-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
 - b. Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
9. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a et ch. 7 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
10. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
11. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

12. Lorsque la direction de fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions de gestion, d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur, conformément au § 5 ch. 4, demeure réservé.

§ 21 Audit

1. La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en franc suisse.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier et que
 - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées de par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements ;
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux ;
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements

- (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs ;
- les conditions de rachats ;
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution.
- d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
- e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 6 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23 ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du

compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.

2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a. Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b. Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c. Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
 - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
 - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - les conditions d'émission et de rachat ;
 - la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - l'organe de publication.
 - d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e. Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux

mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

1. Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou la communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23 ch. 2, qui sont exemptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for**§ 28**

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 20 mars 2023.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 15 décembre 2022.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al.1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

La direction

Solutions & Funds SA

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise



RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITÉ
UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT

31.12.2023

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

SOMMAIRE

INDEX

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

PORTRAIT DU FONDS

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

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

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

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

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

PORTRAIT DES FONDS

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

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

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES

VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds / Fondsleitung

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire / Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds / Vermögensverwalterin

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

Fund manager

Diego REYES

Société d'audit / Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE SA

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Sönke THIEDEMANN
Yves CACHEMAILLE

Genève

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Raphaël BOURQUIN
Roxane MONTAGNER

Zürich

Jones Lang LaSalle SA

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Olivia SIGER
Daniel SCHNEIDER

Genève

Wüest Partner AG

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Vincent CLAPASSON
Julien TOBLER

Zürich et Genève

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

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

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

Avenue de Béthusy 30, 1005 Lausanne (VD)



RAPPORT DE GESTION GESCHÄFTSBERICHT

REVUE DES MARCHÉS

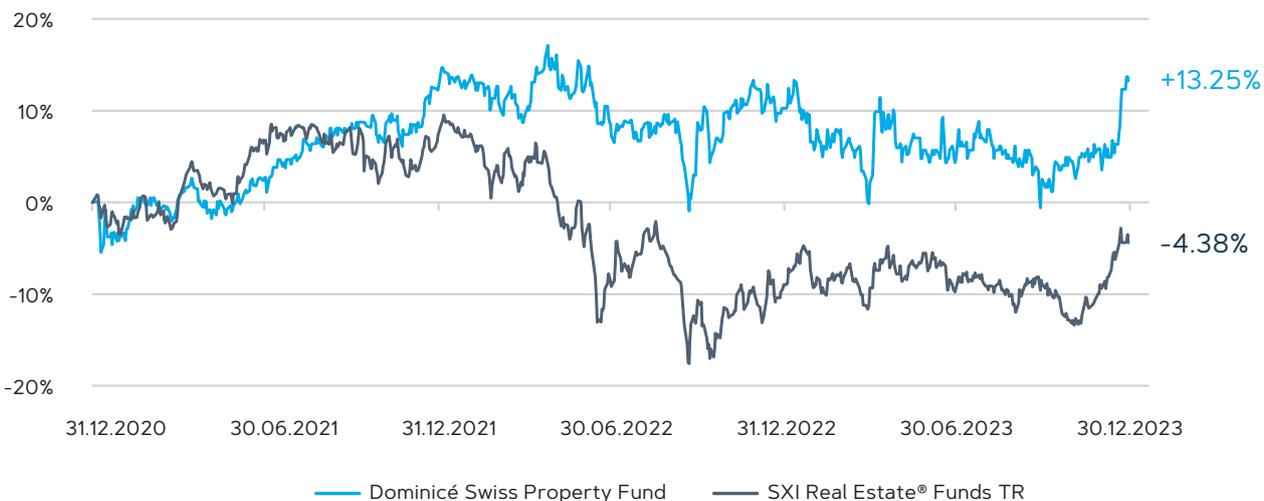
Au cours du deuxième semestre, la BNS s’est démarquée de la banque centrale européenne et de la réserve fédérale en ne procédant à aucune hausse de ses taux directeurs. Cette divergence a été permise par l’appréciation continue du franc suisse contre les grandes devises et par le recul marqué de l’inflation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

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

MARKTRÜCKBLICK

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

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



* Source : Swiss Finance & Property AG

* Quelle: Swiss Finance & Property AG

Av. de Montchoisi 26, 28, 1006 Lausanne (VD)





PHARMACIE DE

MONTOLIVET

PHARMACIE

LACTIBIANE

PODERM

PURESANTAL

LE GEL DES DOULEURS STOP!

Le plus présente: "Top Fit"

Solvio

PHARMACIE

AVENUE
FANTASME

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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

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

ANLAGEPOLITIK

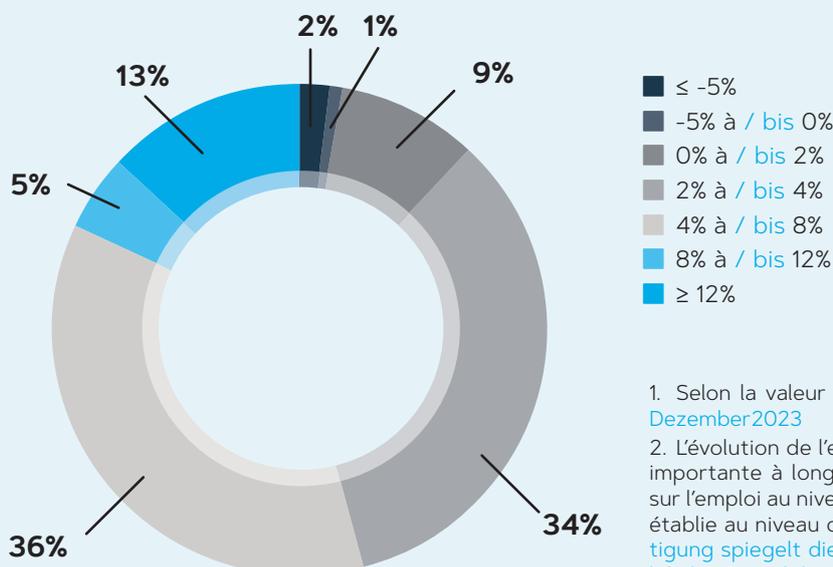
Unsere Anlagepolitik im Immobiliensektor im Westschweizer Wohngebiet basiert auf mehreren Schlüsselkriterien. Zuerst legen wir Wert auf den Erwerb von Immobilien in Gebieten mit leichtem Zugang zu lokalen Annehmlichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und wesentlicher Infrastruktur, unter Berücksichtigung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

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

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

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

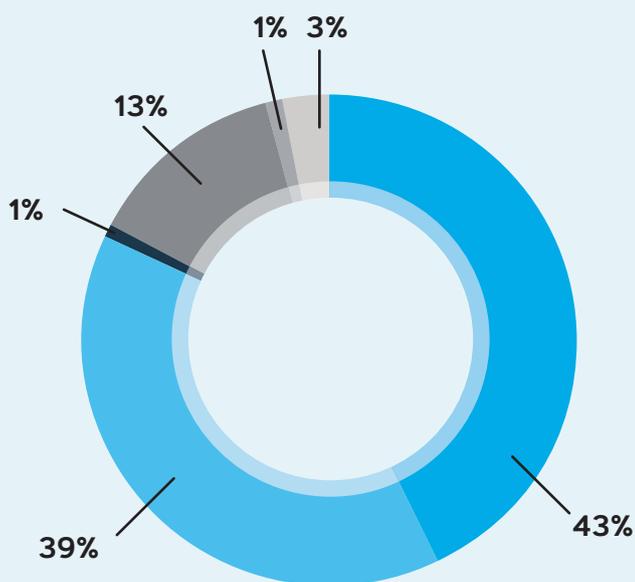
PORTFOLIO IN ABHÄNGIGKEIT VON DER ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN DER ANSÄSSIGEN GEMEINDE ÜBER 5 JAHRE^{1&2}



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

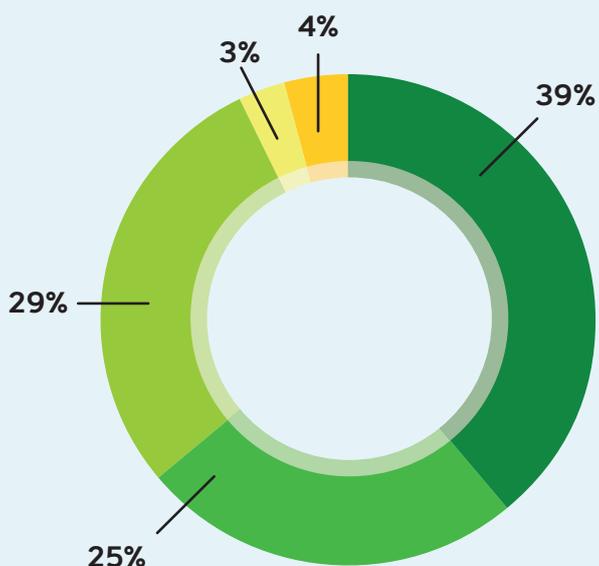
2. L'évolution de l'emploi local reflète l'activité économique, qui peut être importante à long terme pour le marché immobilier local. Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'OFS. Le lien a été établi au niveau de la propriété. / Die Entwicklung der lokalen Beschäftigung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

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



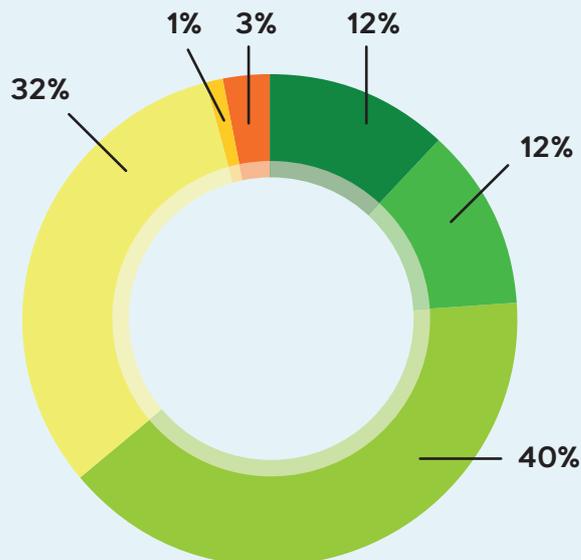
- Commune-centre d'agglomération (ville-centre) / Agglomerationskerngemeinde (Kernstadt)
- Commune-centre d'agglomération (centre principal) / Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)
- Commune-centre d'agglomération (centre secondaire) / Agglomerationskerngemeinde (Nebenkern)
- Commune de la couronne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

RATING MACRO W&P ^{1 & 3}



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

RATING MICRO W&P ^{1 & 3}



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

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

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

3. Source : Wüest Partner / Quelle: Wüest Partner

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

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

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

Avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne

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

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

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

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

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

Avenue de Montchoisi 26, 28 in Lausanne

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

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

Avenue de Montchoisi 26, 28, Lausanne (VD)



ANALYSE DE LA PERFORMANCE

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

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

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

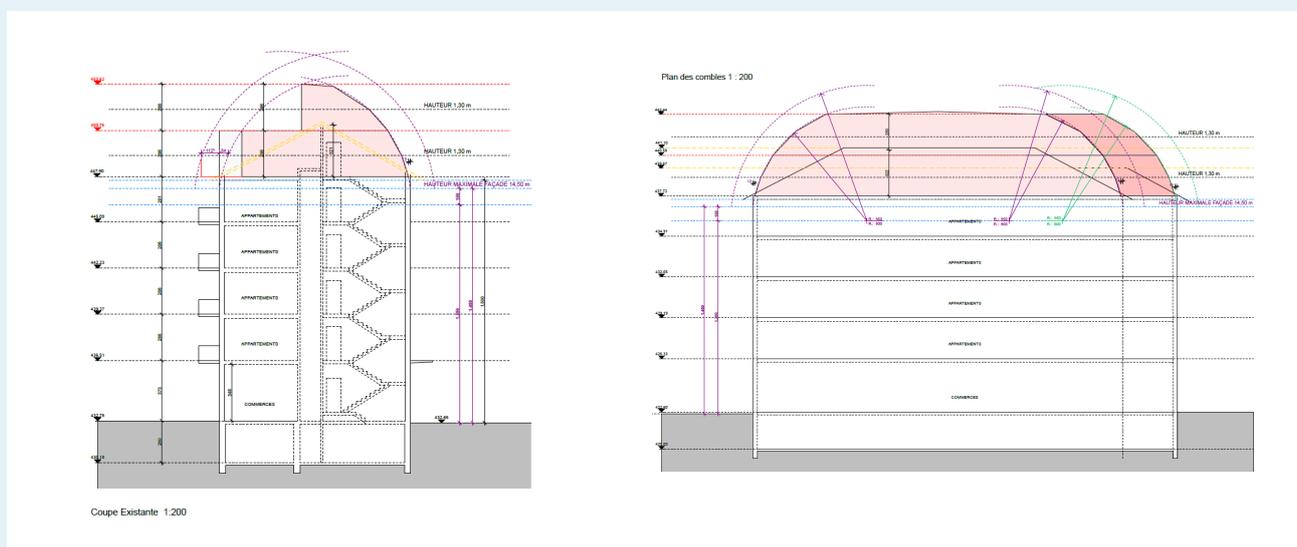
PERFORMANCE-ANALYSE

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

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

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

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



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

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

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

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

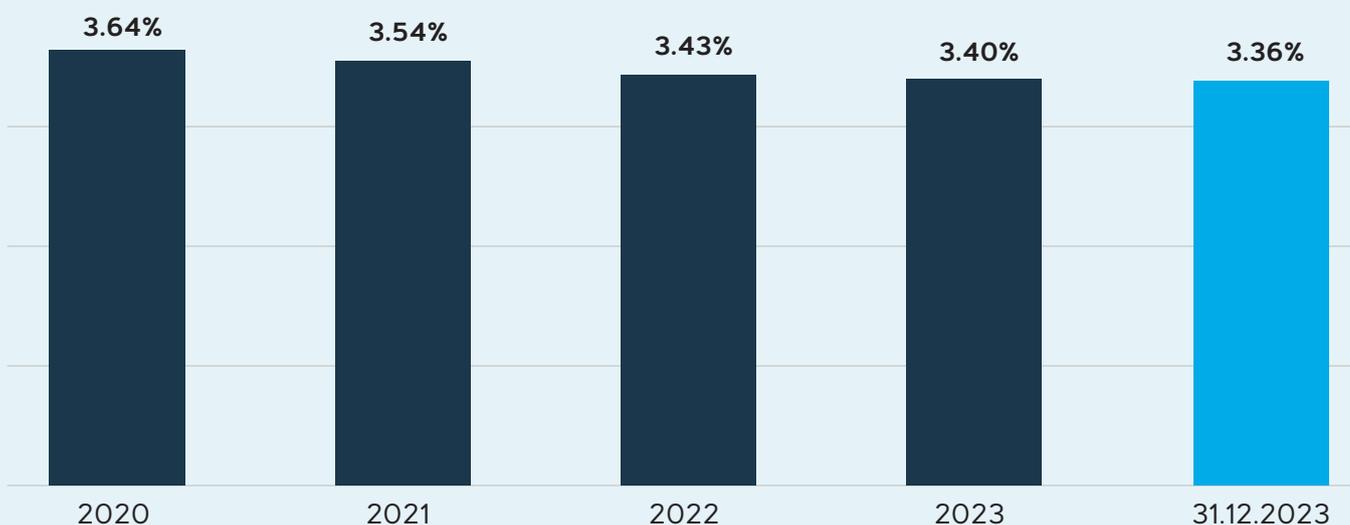
Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) verzeichnet ein Nettoergebnis von CHF 4.81 Millionen für den überprüften Zeitraum (entsprechend CHF 1.60 pro Anteil), was einem Anstieg von 3.44% gegenüber den budgetierten CHF 4.65 für das Geschäftsjahr 2023-2024 über einen Zeitraum von 6 Monaten entspricht. Dieses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

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

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

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

TAUX D'ACTUALISATION MOYEN PONDÉRÉ DURCHSCHNITTliche DISKONTSATZ



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

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

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

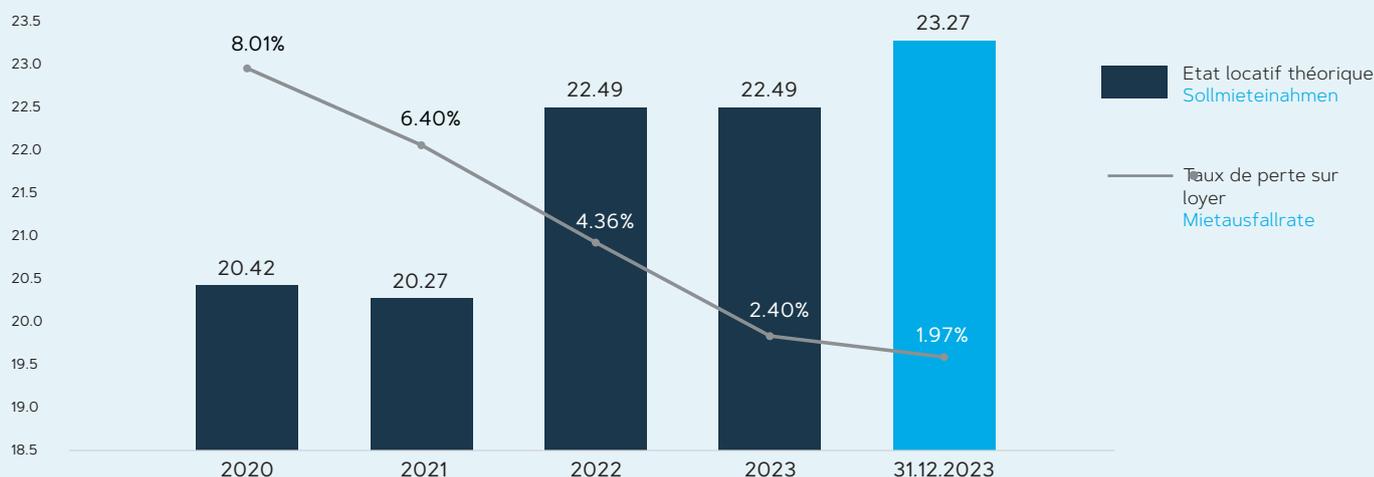
Die Gesamtkosten stiegen in dem betrachteten Zeitraum um 16.71%, hauptsächlich aufgrund der gestiegenen Kosten im Zusammenhang mit der Hypothekarschuld. Während des Geschäftsjahres konnte jedoch durch unser konsequentes Ausgabenmanagement im Immobilienbereich eine Reduzierung dieser Kosten um etwa CHF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

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

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

TAUX DE PERTES SUR LOYER MIETAUSFALLRATE

Million / Millionen CHF



Avantages fiscaux du fonds

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

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

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

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

Steuerliche Vorteile des Fonds

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

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

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

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

Avenue de Béthusy 30, 1005 Lausanne (VD)



PERSPECTIVE ET STRATÉGIE

Maximiser la création de valeur grâce à notre équipe de gestion

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

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

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

Projets en cours de développements et constructions

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

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

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

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

AUSSICHTEN UND STRATEGIE

Die Wertschöpfung maximieren durch unser Managementteam

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

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

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

Laufende Entwicklungs- und Bauvorhaben

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

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

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

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

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

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

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

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

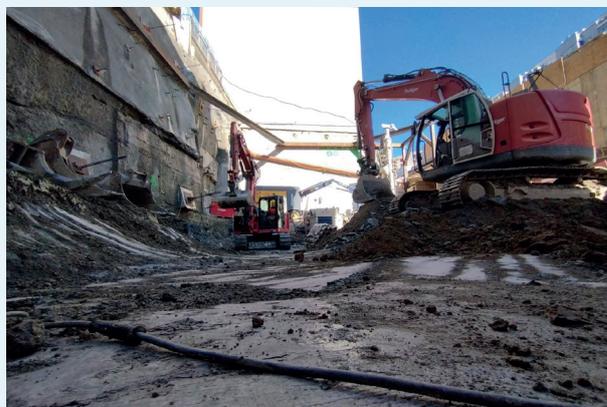
Hier eine Zusammenfassung der laufenden Projekte und ihrer Fortschritte :

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

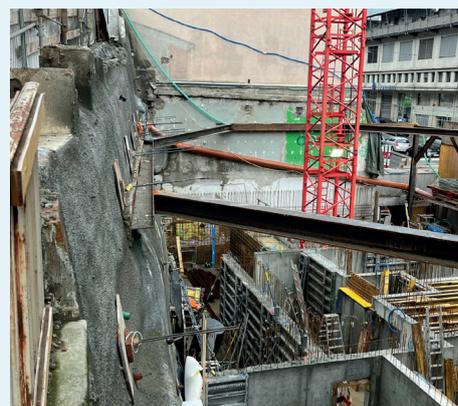
Die Baustelle in der Borde 17, 17b in Lausanne ist derzeit in vollem Gange. Dies ehrgeizige Abriss-/Neubau-projekt wird zur Errichtung eines neuen Gebäudes mit 29 Wohnungen und zwei Geschäften führen. Im Januar 2024 erreichte die Baustelle einen neuen Meilenstein, indem der Bau der Erdgeschosswände und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

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

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



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



Gros-œuvre / Rohbau

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

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

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

Avenue des Bergières 59 à Lausanne, VD

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

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

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

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

Avenue des Bergières 59 in Lausanne, VD

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

Avenue des Bergières 59, Lausanne (VD)



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



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

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

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

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

Rue du Simplon 33 à Vevey, VD

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

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

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

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

Rue du Simplon 33 in Vevey, VD

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

Rue du Simplon 33, Vevey (VD)



Photos de l'immeuble existant
Foto des bestehenden Gebäudes



Élévation de la façade
Fassadenansicht von der Straßenseite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Avenue de Corsier 3 à Vevey, VD

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

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

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

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

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

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

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

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

Avenue de Corsier 3 in Vevey, VD

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

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

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

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

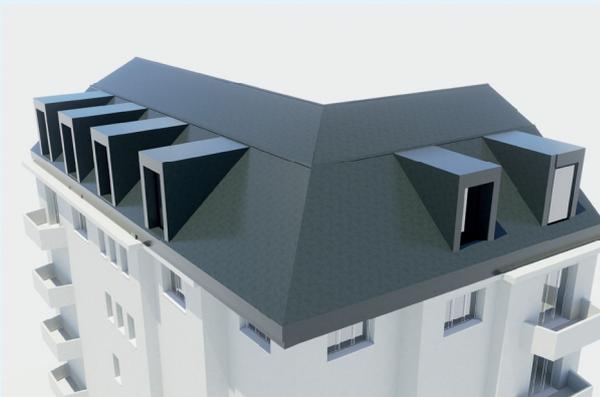
En termes financiers, le projet de surélévation et de rénovation devrait générer des revenus locatifs supplémentaires de CHF 98'395.-, représentant une augmentation de plus de 40% de l'état locatif existant et un retour sur investissement de 4.75%. Cette per-

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

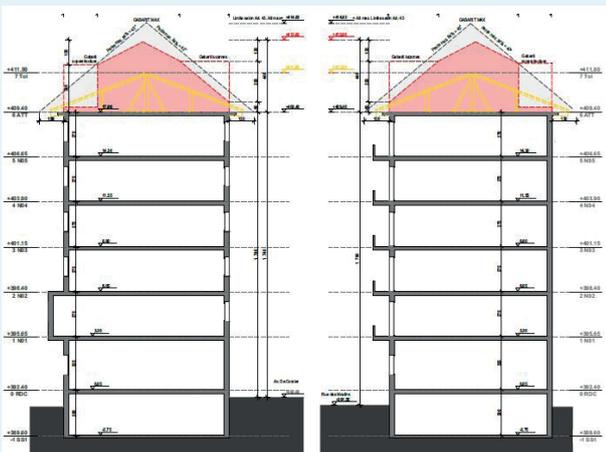
Auf energetischer Ebene wird das Gebäude für den Bestand das Minergie®-Label tragen und für den aufgestockten Teil das Minergie®-P-Label. Dieser Ansatz wird zu einer signifikanten Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz führen, von Klasse E auf B, mit einer spürbaren Reduzierung der direkten CO₂-Emissionen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

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

Avenue de Corsier 3, Vevey (VD)



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



Vue en coupe du projet
Schnittansicht des Projekts



Immeuble existant
Bestehendes Gebäude

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

Rue de Lyon 65b à Genève, GE

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

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

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

Rue de Lyon 65b in Genève, GE

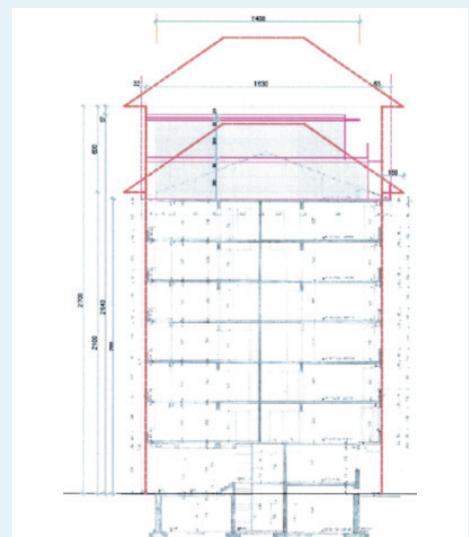
Das Projekt Lyon 65b in Genf gilt als eines der Vorzeigeprojekte des Fonds und bietet Investoren eine besonders attraktive Rendite. Nach dem Erwerb im Januar 2022 wird Lyon 65b eine signifikante Transformation durchlaufen, einschließlich des Hinzufügens von 2 bis 3 zusätzlichen Stockwerken, die zukünftigen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

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

Rue de Lyon 65b, Genève (GE)



Photo de l'immeuble actuel
[Fotos des aktuellen Gebäudes](#)



Coupe de gabarit transversale
[Querschnitt des Querschnittsprofils](#)

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

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

Avenue du Grey 47 à Lausanne, VD

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

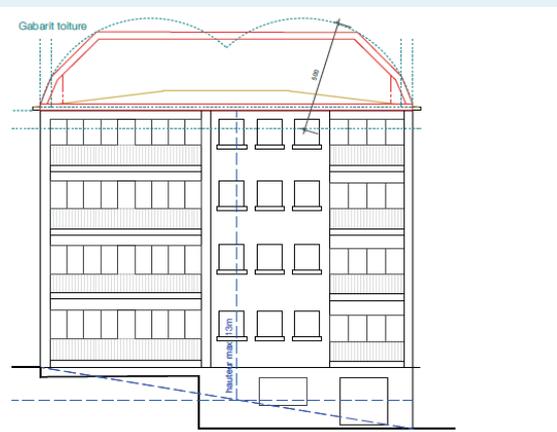
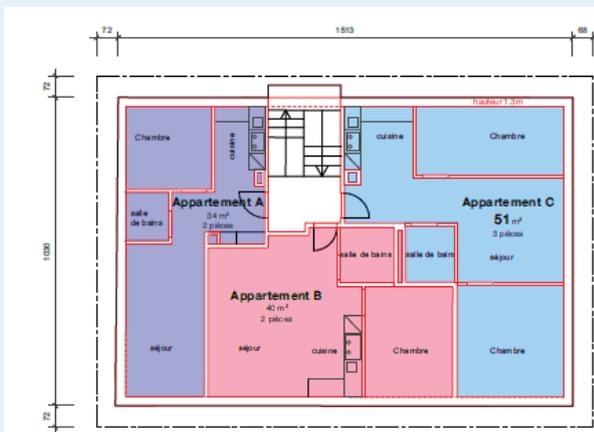
des Fonds wider, den Wert seiner Vermögenswerte zu bewahren, sondern auch sein konkretes Engagement für nachhaltige Entwicklung und die energetische Verbesserung seines Immobilienportfolios.

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

Avenue du Grey 47 in Lausanne, VD

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

Avenue du Grey 47, Lausanne (VD)



Plan et coupe de l'immeuble surélevé
Plan und Schnitt des aufgestockten Gebäudes



Photo de l'immeuble existant
Foto des bestehenden Gebäudes



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

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

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

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

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

Einreichung der Baugenehmigung für diesen Sommer geplant ist.

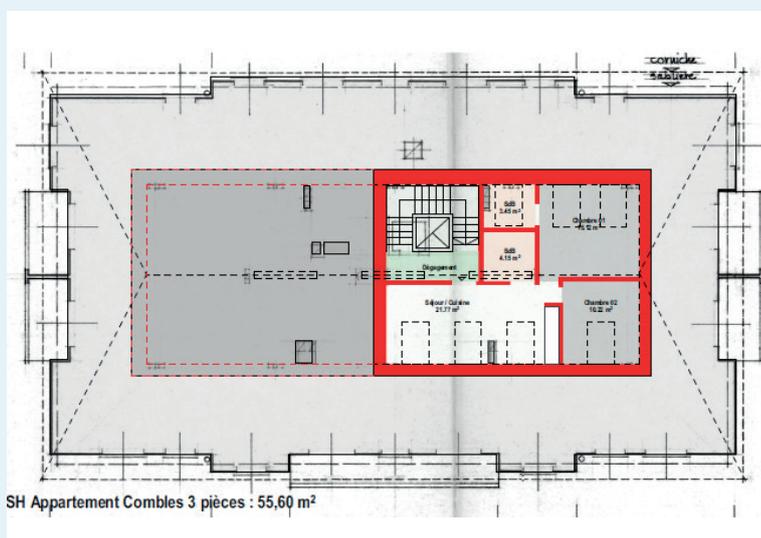
Das Gebäude wird die Minergie®-Zertifizierung für den bestehenden Teil und Minergie®-P für den aufgestockten Teil erhalten, was eine hohe Energieeffizienz und reduzierte Verbrauchskosten für zukünftige Mieter gewährleistet. Ein besonderes Augenmerk wird auch auf die Aufwertung der Außenbereiche gelegt,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

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

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

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

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



Plan und Schnitt des Gebäudes mit dem Dachgeschossausbau

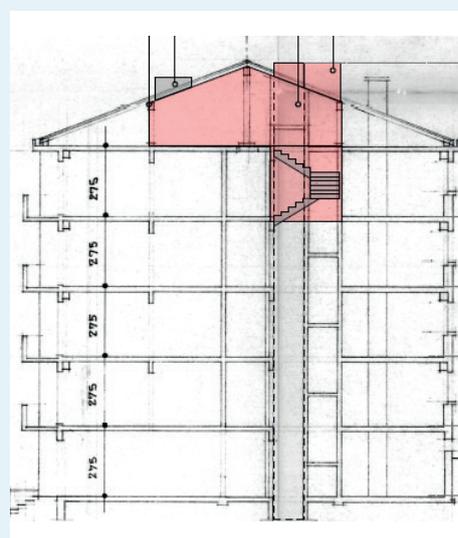


Photo de l'immeuble existant
Foto des bestehenden Gebäudes

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

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

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

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

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

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

Actifs	Date de livraison estimée	CAPEX DEV MCHF	CAPEX RENO MCHF	EL supp. DEV	EL supp. Reno	ROI s/ DEV	ROI total s/ CAPEX	Classe énergétique globale avant / après	Emissions directes CO2 avant/après kg/m ²
Gebäude	Geschätztes Lieferdatum	CAPEX DEV MCHF	CAPEX RENO MCHF	Zusätzliche Mietertrag DEV	Zusätzliche Mietertrag Reno	Rendite DEV	Gesamte Rendite s/CAPEX	Gesamte Energieeffizienzklasse vorher/nachher	CO2-Emissionen vorher/nachher kg/m ²
Rue de la Borde 17, 17bis Lausanne	Déc. / Dez 2024	8.21	-	276'108	-	3.37%	3.37%	G → B	50 → 0
Av. des Bergières 59 Lausanne	Début / Anfang 2026	0.74	2.01	36'000	82'725	4.88%	4.33%	G → B	46 → 0
Rue du Simplon 33 Vevey	Début / Anfang 2026	0.33	1.22	25'200	42'055	7.73%	4.34%	F → D	69 → 47
Rue de la Blancherie 5 Chavannes-près-Renens	Fin / Ende 2026	-	6.22	-	256'572	0.00%	4.13%	D → B	22 → 0
Avenue de Corsier 3 - Vevey	Fin / Ende 2026	0.82	1.26	46'560	51'835	5.70%	4.75%	E → B	38 → 0
Rue de Lyon 65b Genève	Été / Sommer 2027	2.55	1.49	198'200	61'638	7.76%	6.42%	E → B	40 → 0
Avenue du Grey 47 Lausanne	Été / Sommer 2027	0.82	1.07	43'750	43'959	5.36%	4.66%	F → B	41 → 0
Ch. des Murets 10 La Tour-de-Peilz	Été / Sommer 2027	0.26	2.16	19'250	88'979	7.44%	4.48%	F → B	43 → 0

PERSPECTIVES

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

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

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

PERSPEKTIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

INFORMATION DES ANNÉES PRÉCÉDENTES INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

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



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

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

DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND PERFORMANCE

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

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

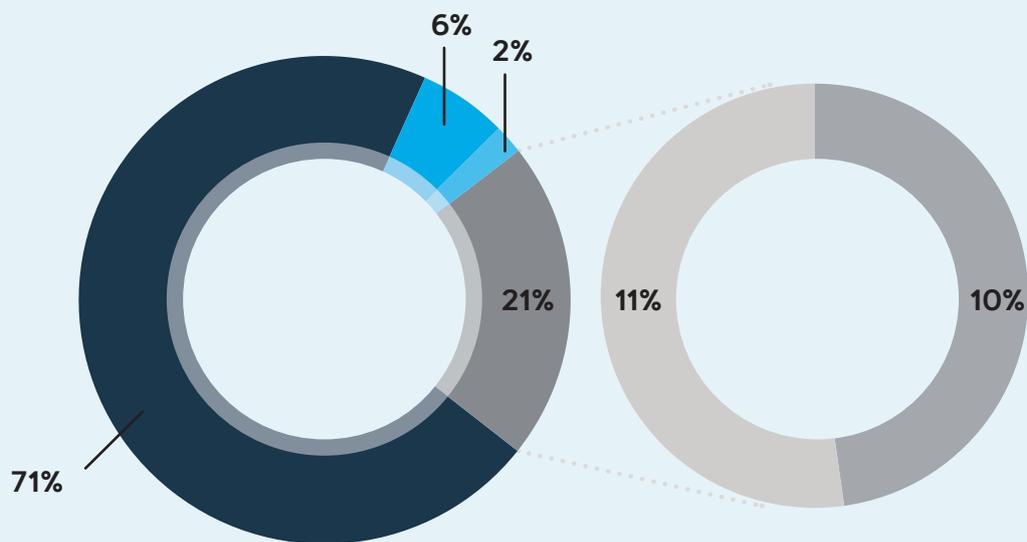
2. Calculés sur douze mois. / Berechnet auf 12 Monaten.

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

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

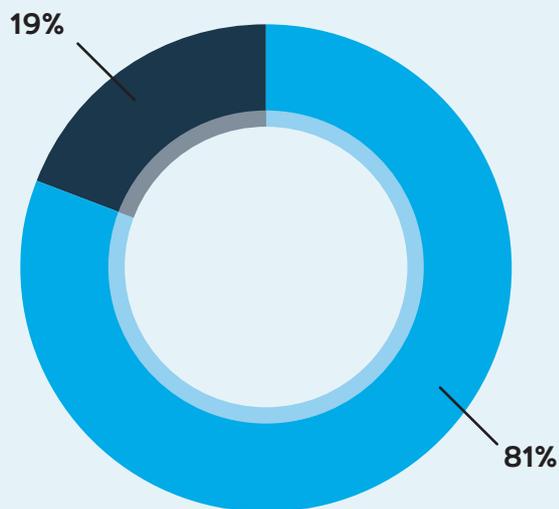
Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage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

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



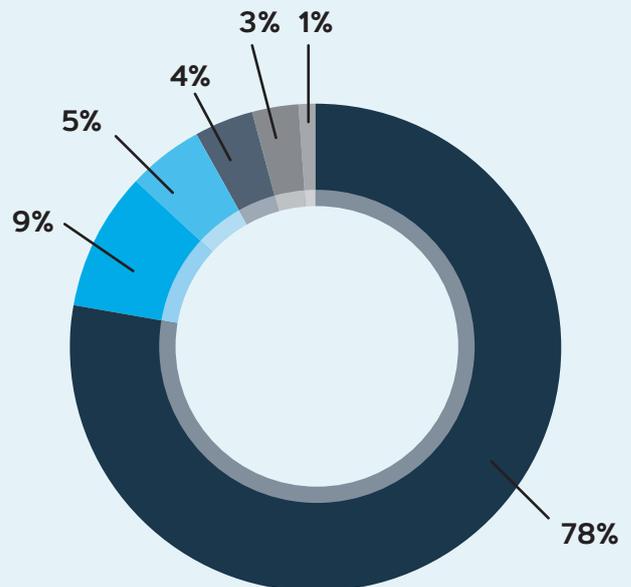
- Résidentiel / Wohnbauten
- Commercial / Kommerziell
- Terrains et constructions en cours / Grundstücke und Bauvorhaben
- Mixte / Gemischte
- Mixte Résidentiel / Gemischte Kommerziell
- Mixte Commercial / Gemischte Wohnbauten

Répartition selon valeurs vénales
au 31.12.2023
Aufteilung nach Verkehrswerten
am 31.12.2023

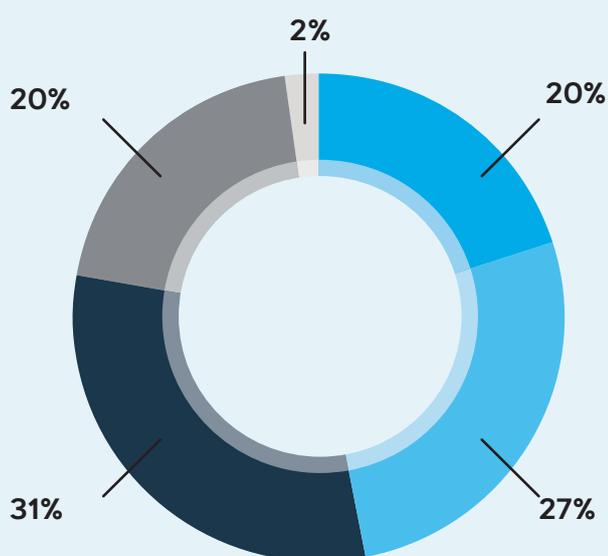


- Arc lémanique (VD/GE/VS)
- Espace Mitteland (NE/FR/BE)

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



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



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

- 1,5 pièce / Zimmer
- 2 - 2,5 pièces / Zimmer
- 3 - 3,5 pièces / Zimmer
- 4 - 4,5 pièces / Zimmer
- > 5 pièces / Zimmer

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

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

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

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

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



INVENTAIRE DES IMMEUBLES IMMOBILIENINVENTAR

IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN ¹

BIENNE (BE)
Rue du Rüschi 1 / Faubourg du
Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4



GENÈVE (GE)
Rue de Lyon 65bis



GENÈVE (GE)
Rue de l'Orangerie 3



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



	Value added	Value added	Core +	Core
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	67	28	13	44
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	5'657 m ²	1'320 m ²	872 m ²	1'083 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	757 m ²	41 m ²	-	144 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	671'767	235'258	159'558	177'953
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	1'411'336	476'076	325'632	403'200
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	27'244'254	16'756'219	7'170'460	7'911'687
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	25'944'000	16'903'000	8'593'000	7'638'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	5.44%	2.82%	3.79%	5.28%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.18%	2.84%	4.54%	5.10%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	2.63%	0.08%	0.00%	15.27%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	7'788 m ²	1'754 m ²	1'234 m ²	1'800 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	Gaz	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 32.98 C IDC 489 D	CO ₂ 39.47 D IDC 602 E	CO ₂ 31.45 C IDC 491 D	CO ₂ 9.54 A IDC 308 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	13.28 E 1.02 D	12.48 E 1.43 E	5.11 B 0.97 D	3.06 B 0.6 C

LE LANDERON (NE)
Rue du Jura 10, 12



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



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



BELMONT-SUR-LAUSANNE (VD)
Chemin de Rueyres 1



	Core +	Core +	Core +	Core +
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	45	30	40	10
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'960 m ²	1'810 m ²	3'860 m ²	1'157 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	263 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	237'626	189'174	444'434	120'048
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	488'544	379'248	904'788	240'096
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	9'901'214	8'405'749	21'435'093	5'336'218
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	10'270'000	8'500'000	21'066'000	5'756'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.76%	4.46%	4.30%	4.17%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.93%	4.51%	4.22%	4.50%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	4.31%	0.00%	2.59%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	3'357 m ²	2'224 m ²	5'430 m ²	1'388 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 30.92 C IDC 381 C	CO ₂ 34.59 C IDC 555 D	CO ₂ 18.68 B IDC 309 C	CO ₂ 35.11 C IDC 432 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	4.99 B 0.85 C	9.74 D 0.93 D	5.52 C 1.11 C	5.46 C 0.68 D

BEX (VD)
Route d'Aigle 21, 23



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



CHAVANNES-PRÈS-RENNES (VD)
Rue de la Blancherie 5



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



	Core	Value added	Core +	Core
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	36	37	66	10
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'224 m ²	2'517 m ²	4'030 m ²	822 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	110 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	306'050	351'685	494'071	133'989
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	631'471	704'891	991'152	271'308
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	14'173'475	16'486'037	19'788'404	5'180'930
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'254'000	18'137'000	22'143'000	6'390'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.43%	3.89%	4.48%	4.25%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.46%	4.28%	5.01%	5.24%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	6.16%	0.12%	0.10%	0.35%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	3'012 m ²	3'206 m ²	4'366 m ²	1'895 m ²
Chauffage / Heizung	PAC	Mazout	Gaz	Chauffage individuel
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 10.77 B IDC 274 B	CO ₂ 40.14 D IDC 495 D	CO ₂ 28.98 C IDC 462 D	CO ₂ - IDC -
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	18 A 0.5 B	5.93 C 0.83 D	8.03 C 1.6 D	16.75 G 0.5 -

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



CRISSIER (VD) 6
Route de Marcolet 15a



ECUBLENS (VD)
Chemin de la Forêt 14



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



	Core +	Core +	Core	Core
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	8	20	36	42
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	799 m ²	1'133 m ²	777 m ²	4'018 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	38 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	80'759	148'236	276'979	884'210
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	175'440	308'248	597'156	1'728'276
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'103'179	6'300'180	12'610'455	33'128'174
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'309'000	7'488'000	14'982'000	37'959'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.07%	4.12%	3.99%	4.55%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.28%	4.89%	4.74%	5.22%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	0.41%	2.69%	0.88%	1.87%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	850 m ²	1'525 m ²	1'192 m ²	7'252 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Gaz	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 35.73 C IDC 586 E	CO ₂ 32.58 C IDC 400 C	CO ₂ 25.06 C IDC 402 C	CO ₂ 7.98 A IDC 240 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	6.84 C 1.06 E	5.25 B 1.33 C	5.37 B 1.08 C	6.96 C 0.68 B

LAUSANNE (VD)
Avenue de Béthusy 30



LAUSANNE (VD)
Avenue de France 18bis



LAUSANNE (VD)
Avenue de France 20



LAUSANNE (VD)
Avenue des Bergières 59



	Core +	Value added	Value added	Value added
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	18	16	6	20
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'329 m ²	684 m ²	412 m ²	790 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	139 m ²	211 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	189'571	106'927	66'600	127'885
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	381'936	215'052	133'200	258'192
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'833'429	4'566'774	4'120'190	5'656'818
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'864'000	5'638'000	4'289'000	5'559'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	2.97%	3.81%	3.11%	4.64%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	2.98%	4.71%	3.23%	4.56%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	0.00%	0.00%	0.00%	4.28%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	1'832 m ²	1'037 m ²	700 m ²	1'040 m ²
Chauffage / Heizung	CAD ville	Gaz	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 9.41 A IDC 307 C	CO ₂ 39.66 D IDC 640 E	CO ₂ - IDC 519 D	CO ₂ 51.4 D IDC 638 E
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	3.66 B 0.64 C	8.9 D 0.88 E	- 0.5 D	6.61 C 0.87 E

LAUSANNE (VD)
Avenue du Grey 47



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



LAUSANNE (VD)
Rue Dr César-Roux 28



RENNES (VD)
Avenue de Florissant 28



	Valude added	Value added	Value added	Core +
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	13	36	36	55
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	618 m ²	1'646 m ²	966 m ²	3'620 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	137 m ²	505 m ²	759 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	96'804	315'880	243'471	411'039
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	194'328	640'349	494'976	824'312
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'672'900	10'560'345	11'964'594	18'387'148
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'516'000	13'694'000	12'383'000	19'125'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.52%	4.68%	4.00%	4.31%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	3.43%	6.06%	4.14%	4.48%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	0.00%	2.58%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	820 m ²	2'332 m ²	1'591 m ²	4'831 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	CAD ville	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 40.56 D IDC 504 D	CO ₂ 21.05 B IDC 334 C	CO ₂ 19.51 B IDC 634 E	CO ₂ 25.99 C IDC 316 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	3.71 B 1.04 D	5.57 C 0.81 C	9.84 D 1.24 E	5.07 B 1.13 C

RENEUS (VD)
Chemin des Roses 3, 5



RENEUS (VD)
Rue de Verdeaux 10a



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



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



Stratégie / Strategie	Core +	Core	Core +	Value added
Logements / Wohnungen	46	8	16	28
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'259 m ²	545 m ²	1'763 m ²	1'454 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	31 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	312'062	98'755	215'142	181'772
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	630'924	198'000	432'864	367'116
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	11'401'728	6'517'478	10'588'942	8'533'480
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'170'000	5'995'000	10'930'000	9'635'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.45%	3.30%	3.96%	3.81%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.53%	3.04%	4.09%	4.30%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	2'856 m ²	748 m ²	1'763 m ²	2'020 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 19.57 B IDC 230 B	CO ₂ 14.62 B IDC 218 B	CO ₂ 2714 C IDC 435 D	CO ₂ 42.26 D IDC 534 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	7.04 C 1.2 B	6.64 C 0.57 B	8.16 D 0.86 D	3.44 B 1.09 D

VEVEY (VD)
Avenue de Corsier 3



VEVEY (VD)
Avenue Nestlé 45,47,49



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



Stratégie / Strategie	Value added	Core +	Core +	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	14	37	27	98
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	918 m ²	2'700 m ²	2'236 m ²	56'978 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	108 m ²	298 m ²	337 m ²	3'878 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	115'212	324'555	272'463	7'989'933
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	230'688	668'616	554'232	16'261'648
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'756'248	18'759'567	12'866'180	365'117'551
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	6'936'000	19'010'000	12'440'000	388'516'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.33%	3.52%	4.46%	4.19%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	3.41%	3.56%	4.31%	4.45%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	0.00%	0.00%	0.00%	1.59%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	1'240 m ²	3'291 m ²	3'550 m ²	77'924 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Gaz	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 40.96 D IDC 672 E	CO ₂ 43.59 D IDC 549 D	CO ₂ 2612 C IDC 430 D	CO ₂ 28.62 C IDC 431 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	8.68 D 1.04 E	4.66 B 0.81 D	11.09 E 0.87 D	7.36 C 0.97 B

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN ¹

GRANGES-PACCOT (FR)
Rue des Grives 2



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



CRISSIER (VD)
Rue du Jura 14



LAUSANNE (VD)
Chemin des Cèdres 6, 8



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

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN ¹

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

IMMEUBLES À USAGE MIXTE GEMISCHTE BAUTEN ¹

	Value added	Value added	Core	Core
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	5	17	3	7
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	520 m ²	1'140 m ²	167 m ²	278 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	751 m ²	318 m ²	107 m ²	147 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	98'994	137'368	69'800	129'240
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	213'108	410'784	140'160	258'480
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'706'348	11'065'663	4'059'680	7'546'451
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'764'000	11'426'000	4'215'000	7'685'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	5.66%	3.60%	3.33%	3.36%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.53%	3.71%	3.45%	3.43%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	8.50%	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	1'431 m ²	n/a m ²	363 m ²	648 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Mazout	Chauffage individuel	Chauffage individuel
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 311 D IDC 389 C	CO ₂ - IDC -	CO ₂ - IDC -	CO ₂ - IDC -
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	311 B 0.61 C	- -	0.4 - 0.21 -	0.59 - 0.28 -

GRANGES-PACCOT (FR)
Route des Grives 4



LAUSANNE (VD) ⁶
Avenue de Montchoisi 26-28



LAUSANNE (VD)
Rue de l'Ale 4



LAUSANNE (VD)
Rue de l'Ale 42



MORGES (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7



ORBE (VD)
Rue Centrale 1



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



SAINT-SULPICE (VD)
Rue du Centre 140



	Core +	Value added	Core	Opportuniste
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	7	14	25	3
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	615 m ²	1'007 m ²	3'325 m ²	310 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	166 m ²	618 m ²	6'145 m ²	778 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	97'406	138'185	1'347'546	86'575
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	195'900	283'920	2'738'976	175'125
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'699'387	5'366'521	58'521'129	3'758'567
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'766'000	5'200'000	59'735'000	4'123'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.40%	5.46%	4.59%	4.25%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	3.44%	5.29%	4.68%	4.66%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	0.00%	0.00%	0.69%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	831 m ²	1'795 m ²	9'243 m ²	1'924 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 34.36 C IDC 550 D	CO ₂ 45.34 D IDC 570 E	CO ₂ 22.1 C IDC 354 C	CO ₂ 56.53 F IDC 717 F
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	9.08 D 1.76 D	3.58 B 0.29 E	6.63 C 0.87 C	19 A 0.23 F

IMMEUBLES À USAGE MIXTE GEMISCHTE BAUTEN ¹

VEVEY (VD)
Rue du Simplon 33



MONTHEY (VS)
Rue du Midi 2



	Value added	Value added	Totaux / Total
Stratégie / Strategie			
Logements / Wohnungen	20	11	112
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	960 m ²	754 m ²	9'076 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	235 m ²	398 m ²	9'664 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	156'662	118'379	2'380'154
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	318'840	254'112	4'989'405
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'038'310	5'440'519	112'202'575
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'528'000	5'100'000	114'542'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.24%	4.98%	4.36%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.28%	4.67%	4.45%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	7.30%	0.00%	1.21%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	1'480 m ²	1'570 m ²	19'285 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	CAD ville	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 50.23 D 4.76 B	IDC 635 E 1.33 E	CO ₂ 13.74 B 6.76 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)			IDC 436 D 0.71 D
			CO ₂ 21.71 C 6.02 C
			IDC 367 C 0.78 B

BÂTIMENTS À DÉMOLIR / ABBRUCHOBJEKTE ¹

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



	Value added	Totaux / Total
Stratégie / Strategie		
Logements / Wohnungen	-	-
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	-	-
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	-	-
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	-	-
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	9'088'484	9'088'484
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	10'003'000	10'003'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	0.00%	0.00%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	0.00%	0.00%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.23 ⁵	-	-
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	-	-
Chauffage / Heizung	-	-
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ - -	IDC - -
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)		CO ₂ - -
		IDC - -

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

GLOBAUX GESAMTTOTAL ¹

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

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds ausmachen

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

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



RÉSUMÉ

ZUSAMMENFASSUNG

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

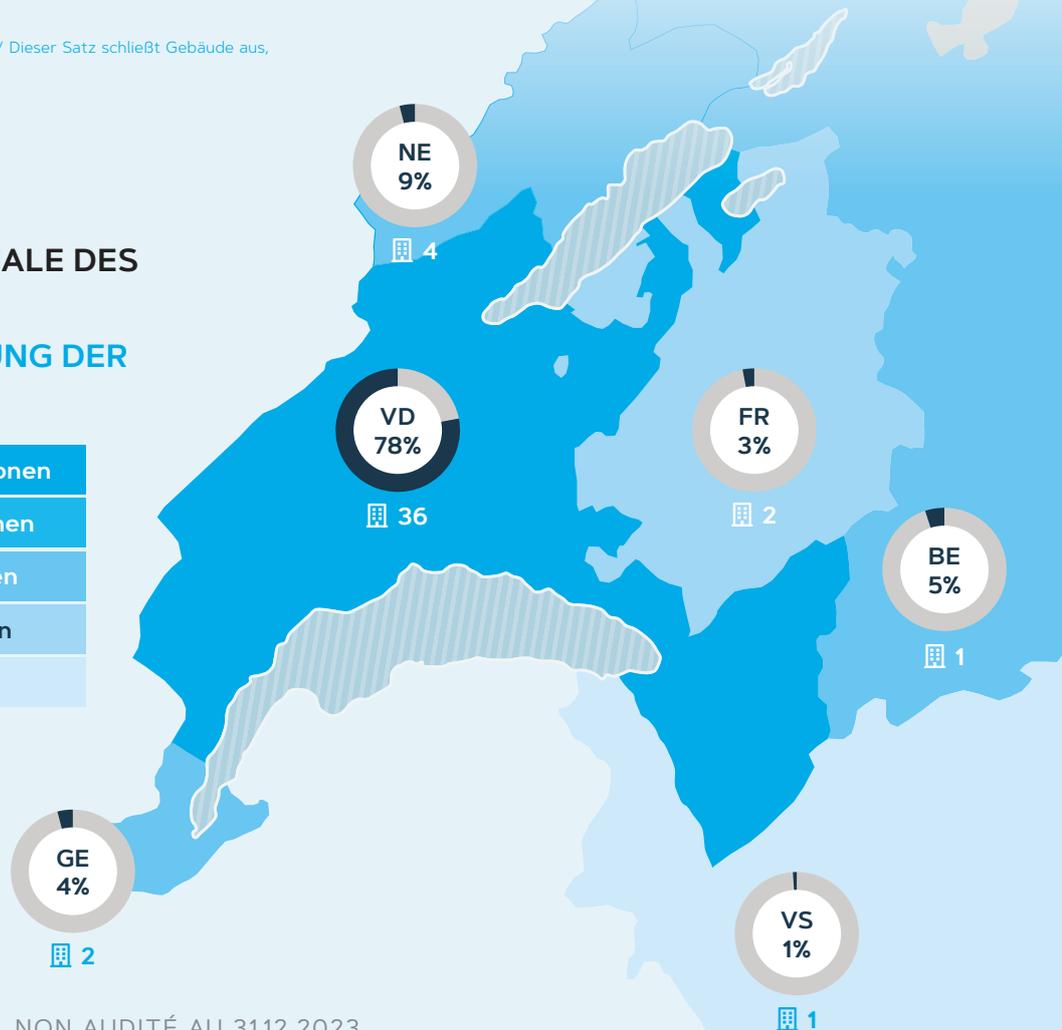
¹ Ce taux exclut les bâtiments en construction / Dieser Satz schließt Gebäude aus, die sich noch im Bau befinden

RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES

KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

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

 Immeubles / Liegenschaften



LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

ACHATS KÄUFE

Immeubles achetés Gekaufte Immobilien

Canton / Kanton	VD	VD
Ville / Stadt	Lausanne	Lausanne
Adresse / Adresse	Av. de Montchoisi 26, 28 (PPE 8269 à 8290)	Avenue de Montchoisi 26 (PPE 8268)
Date ¹ / Datum ¹	25.08.2023	05.12.2023
Date de jouissance / Antrittsdatum	25.08.2023	25.08.2023
Prix d'achat / Kaufpreis	CHF 9'159'000.00	CHF 1'191'000.00



VENTES VERKÄUFE

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

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

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKAR- SCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2023
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsda- tum	Kapital per 30.06.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2023
			en/in CHF			en/in CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
2.18%	30.06.2023	29.09.2023	147'362'200	0	147'362'200	0
2.20%	29.09.2023	31.10.2023	0	130'362'000	130'362'000	0
2.18%	11.10.2023	30.11.2023	0	10'500'000	10'500'000	0
2.20%	30.11.2023	29.12.2023	0	9'250'000	9'250'000	0
2.20%	04.12.2023	29.12.2023	0	1'243'000	1'243'000	0
2.28%	29.12.2023	31.01.2024	0	1'243'000	0	1'243'000
2.28%	29.12.2023	31.01.2024	0	9'250'000	0	9'250'000
2.37%	23.08.2023	28.06.2024	0	9'500'000	0	9'500'000
2.16%	31.10.2023	28.06.2024	0	130'362'000	0	130'362'000
2.21%	29.09.2023	30.09.2024	0	17'000'000	0	17'000'000
2.18%¹			147'362'200	318'710'000	298'717'200	167'355'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.10%	01.01.2022	30.09.2025	344'000	0	0	344'000
1.58%	01.01.2022	17.12.2025	769'000	0	0	769'000
1.43%¹			1'113'000	0	0	1'113'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.30%	01.01.2022	30.11.2029	3'710'000	0	0	3'710'000
0.91%	01.01.2022	31.05.2030	230'000	0	0	230'000
1.28%¹			3'940'000	0	0	3'940'000
2.16%¹		0.64²	152'415'200	318'710'000	298'717'200	172'408'000

1 Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

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

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

ANGABEN ZU DEN EF- FEKTIVEN ENTSCHÄDI- GUNGEN

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20%	0.73%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	N/A
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.30%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction Commission pour le travail occasionné lors de la construction	3.00%	3.00%
Commission pour le travail occasionné lors de la rénovation ou transformation Kommission für die umfassenden Renovationen	Normes de la SIA Normenwerk des SIA	4.23%

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.04%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

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

Achat d'immeubles / Immobilienkäufe

CHF 0.00

Mandats de construction et investissements dans les immeubles.

CHF 3'804'488.00

Baufträge und Investitionen in Liegenschaften.

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

CHF 0.-

Montant du compte de provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

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

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

CHF 0.-

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds enthält keine Derivate.

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

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

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

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

Méthode de IAZI AG

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

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

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.57% à 4.22%.

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

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

Methode von IAZI AG

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.57% und 4.22%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.38% (nominal).

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-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 cashflows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

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

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

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation.

Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation.

Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

Méthode von Wüest Partner AG

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

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

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

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.21% (real).

Méthode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungsszinssätze werden nach Makro- und Mikro-lage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

Le taux d'escompte net utilisé pour l'évaluation de l'immeuble a été de 2.70% (terme réel).

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

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

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

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

DÉVELOPPEMENT DURABLE NON AUDITÉ

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG NICHT AUDIDIERT

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

** 01.01.2022 - 31.12.2022

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

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

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

** 01.01.2022 - 31.12.2022



Dominicé Swiss Property Fund

Direction du fonds

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

Gestionnaire

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

Invest like us.