



Dominicé Swiss Property Fund

Fonds immobilier coté en bourse (SIX Swiss Exchange)

Juin 2024

Durabilité : Stratégie d'intégration de facteurs durables

DOMINICÉ
Invest like us.

5 rue de la Confédération, CH-1204 Geneva - T +41 22 319 2080 - F +41 22 319 2085
ir@dominice.com - www.dominice.com

SOMMAIRE

- **Equipe du fonds immobilier**
- **Les engagements durables de la Suisse**
- **Durabilité : notre stratégie d'intégration de facteurs durables**
- **Enjeux durables et matrice de matérialité (ESG)**
- **Risques liés aux enjeux durables**
- **Chiffres clés du fonds et positionnement des immeubles**
- **Programme de rénovation énergétique type**
- **Trajectoire de réduction des émissions de CO₂**
- **Enjeux et mesures SMART de durabilité**
- **Informations additionnelles**



Avenue de Béthusy 30, 1005 Lausanne

AVERTISSEMENT

Cette publication est qualifiée de publicité au sens de l'art. 68 LSFIn.

Cette présentation a été préparée par Dominicé & Co - Asset Management ("Dominicé & Co") dans l'unique objectif de fournir des informations générales au destinataire de la présentation.

Ce document n'est pas juridiquement contraignant et ne constitue en aucun cas une offre, une invitation ou une recommandation d'acheter ou de vendre un produit ni un conseil juridique ou fiscal.

Ce document ne doit être distribué ou utilisé, par une personne ou une entité, dans aucune juridiction dans laquelle la distribution ou l'utilisation serait contraire aux lois ou règlements en vigueur. Les informations publiées ici le sont à des fins d'information générale uniquement et toute personne en possession de ce document a la responsabilité de s'informer de et de se conformer à toutes les lois et règlements applicables.

LES PERFORMANCES PASSEES NE GARANTISSENT PAS LES RESULTATS FUTURS.

Dominicé & Co ne fournit aucune garantie, ni implicite ni expresse, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations ou des opinions exprimées dans ce document par Dominicé & Co, un de ses membres, un de ses employés ou de sociétés affiliées. Dominicé & Co décline toute responsabilité en relation avec l'exactitude ou l'exhaustivité des informations et opinions exprimées. Les informations et opinions exprimées ici peuvent être modifiées en tout temps sans notification préalable.

Le fonds immobilier applique une politique de placement basée sur l'approche d'Intégration de facteurs durables. La mise en oeuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Dominicé Swiss Property Fund n'est pas durable ou géré de manière durable.

Equipe du fonds immobilier

ÉQUIPE DU FONDS IMMOBILIER*

COMITÉ D'INVESTISSEMENT



Dr. Michel
Dominicé

Associé Senior



Diego Reyes

*Senior Fund
Manager*

RELATIONS INVESTISSEURS



Aiste Ortiz

Senior IR Manager



Martin Spreng

IR Manager

ÉQUIPE IMMOBILIÈRE



Maureen du Sordet

Project Manager



Fabrice Morel

Asset Manager



Marie Lemaître

Finance Manager

COMPLIANCE, RISQUES, OPERATIONS



Pascale Imhoff

CCO



Michael Heintze

CRO



Liv Droz

COO

* Biographie de l'équipe à la fin de la présentation

FOCUS SUR L'ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

SENIOR FUND MANAGER



Diego Reyes

- **Titrisation immobilière:** 10 ans d'expérience en tant que Directeur administratif et financier de Solvalor Fund Management SA.
- **Stratégie d'investissement immobilier:** 10 ans d'expérience en tant que responsable du fonds Solvalor 61.
- **Diplômes:** Certification en gestion d'entreprise / Certificat de formation immobilière (USPI) / Diplôme d'économie et de commerce.

FINANCE MANAGER



Marie Lemaître

- **Evaluation immobilière:** expérience en évaluation de biens immobiliers de rendements et de projets de développement au sein de CBRE, leader en conseil immobilier.
- **Finance d'entreprise:** 8 ans d'expérience en audit externe (PwC) et en finance d'entreprise (Groupe Rolex).
- **Diplômes:** Master en immobilier de l'Institut d'Etudes Immobilières de Genève (IEI) / Master en comptabilité, contrôle de gestion et finance (HEC Lausanne).

PROJECT MANAGER



Maureen du Sordet

- **Développement immobilier :** expérience dans le dimensionnement et la réalisation de projets immobiliers au sein de la société CBRE, leader en conseil immobilier.
- **Gestion d'actifs immobilier:** expérience dans la mise en place de stratégies de développement & rénovation et stratégie ESG à moyen et long terme.
- **Ingénierie et construction:** 10 années d'expérience au sein des sociétés Sétra, Technip et Ingeni SA,
- **Diplômes :** Master of Science en ingénierie structurale de l'Imperial College London et de l'ENTPE. Échange universitaire et programme de recherche à Columbia University – New York City.

ASSET MANAGER



Fabrice Morel

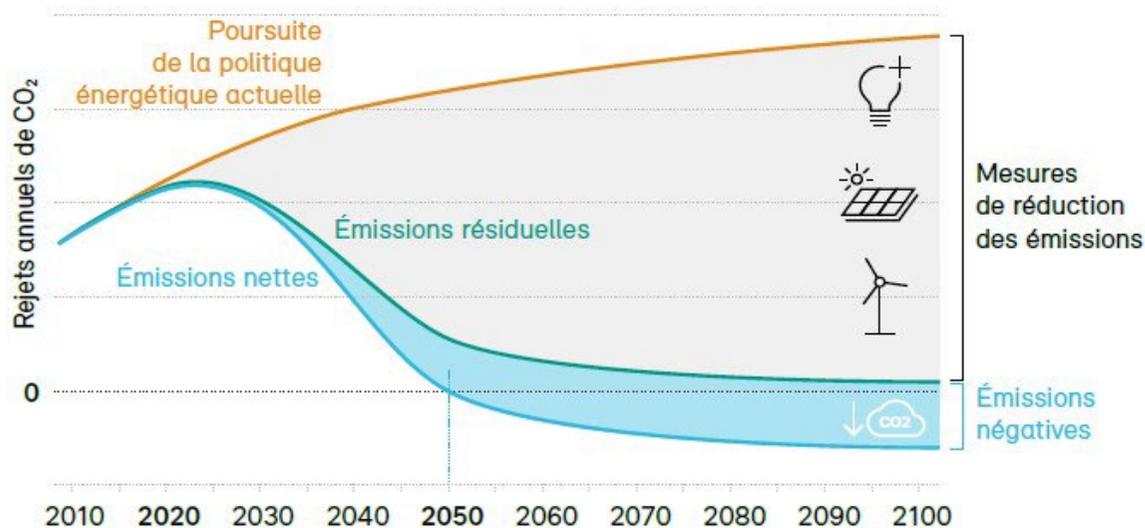
- **Gestion immobilière:** 17 ans d'expérience en tant que gestionnaire de portefeuilles immobiliers pour le compte de clients institutionnels au sein de la régie de Rham SA.
- **Immobilier résidentiel:** conseil stratégique aux propriétaires institutionnels dans la gestion à moyen et à long terme de leur patrimoine immobilier.
- **Diplômes:** Brevet Fédéral de gérant d'immeubles.



Les engagements durables de la Suisse

LES ENGAGEMENTS DURABLES DE LA SUISSE

- Accords de Paris ratifiés par la Confédération en 2017
- Objectif net zéro carbone d'ici 2050 fixé en 2019 (Scope 1)
- Votation populaire de juin 2023 sur la loi fédérale sur les objectifs en matière de protection du climat (LCI)
- Révision de la loi sur l'énergie du Canton de Vaud et du Canton de Genève
- Responsabilité sociétale des entreprises (RSE). La RSE porte sur les effets des activités des entreprises sur la société et l'environnement.



Source: Signaterre

SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX OBJECTIFS ET EXIGENCES DE LA SUISSE

CO₂

- 0 kg CO₂/m² d'émission directe (scope 1) dans les bâtiments en 2050
- Trajectoire de décarbonation des bâtiments selon les PE2050+ (scope 1)
- En moyenne < 3.5 kg CO₂/m² d'émission directe (scope 1) dans les bâtiments en 2040*
- Interdiction des chauffages fossiles (VD en 2040**, en CH en 2050) ≤ 4 kg CO₂/m² pour l'exploitation des bâtiments après transformation selon SIA 390/1 ** (scopes 1+2 et un peu 3)

* Correspond à une réduction de 82% des émissions par rapport à 1990

** En projet

Énergie

- VD: Assainissement des bâtiments avec étiquette CECB enveloppe F&G (cible: D, avant 2035 pour G et 2040 pour F)*
- GE: comme VD abrogation de l'IDC
- La SIA 380/1 fixe la valeur limite pour l'enveloppe à l'étiquette C du CECB lors de transformation.





Durabilité : notre stratégie d'intégration de facteurs durables

NOTRE APPROCHE*

Dominicé a la volonté d'implémenter des mesures spécifiques aux enjeux durables de l'immobilier qui sont également prises en compte lors du processus d'acquisition ou lors de rénovations. Celles-ci renforcent les valeurs de l'entreprise et sont considérées tant dans la stratégie structurelle qu'opérationnelle du fonds immobilier.



Environnement

Nos mesures visent, dans la mesure du possible, à nous affranchir des énergies fossiles et à décarboner notre parc immobilier, avec pour cible d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050.



Social

Nous consacrons des investissements visant à améliorer le bien-être de nos locataires, en mettant à leur disposition une variété de services



Gouvernance

Nous nous engageons en faveur de la transparence et d'une éthique exemplaire à travers nos communications et notre rapport annuel.



Économies

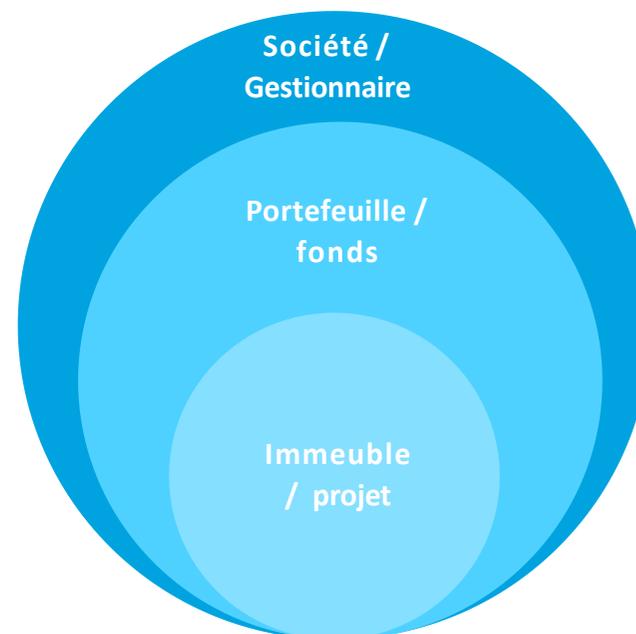
En investissant dans la rénovation énergétique et la construction de nouveaux immeubles, nous générons des économies au bénéfice de nos locataires tout en préservant les rendements de nos investisseurs.

* Le fonds immobilier applique une politique de placement basée sur l'approche d'Intégration de facteurs durables. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier.

ANALYSE INITIALE PAR DOMINICÉ

L'analyse et la réflexion mise en place au sein de Dominicé se base sur plusieurs éléments importants avec une approche long terme, à savoir :

- Une charte d'investissement responsable et spécifique aux activités immobilières
- Le cycle de vie d'un bien immobilier sous l'angle de l'immeuble-projet / du portefeuille-fonds et de la société-gestionnaire
- Une matrice de matérialité des enjeux durables (Priorisation)
- Une analyse des risques durables et leur suivi
- Un plan d'action durable focalisé sur le concept SMART
- Questionnaire à l'attention de nos investisseurs
- Reporting et transparence des informations transmises
- Intégration à un benchmark reconnu de notre industrie (Global Real Estate Sustainability Benchmark - GRESB)



NOS PARTENAIRES DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Partenaires	Activité
 <p>SIGNATERRE L'IMMOBILIER DURABLE https://www.signa-terre.ch/</p>	Expert en surveillance énergétique des immeubles conforme ISA 3402 type 1 & 2
 <p>E-NNO https://www.e-nno.ch/</p>	Contrat de performance énergétique (CPE) via l'IA sur tous nos immeubles
 <p>eeproperty https://www.eeproperty.com/</p>	Solution pour les buanderies connectées et la recharge de véhicules électriques
 <p>pom+ https://www.pom.ch/</p>	Expert en transition énergétique en terme de contenu, processus et analyse de données

MEMBRE :

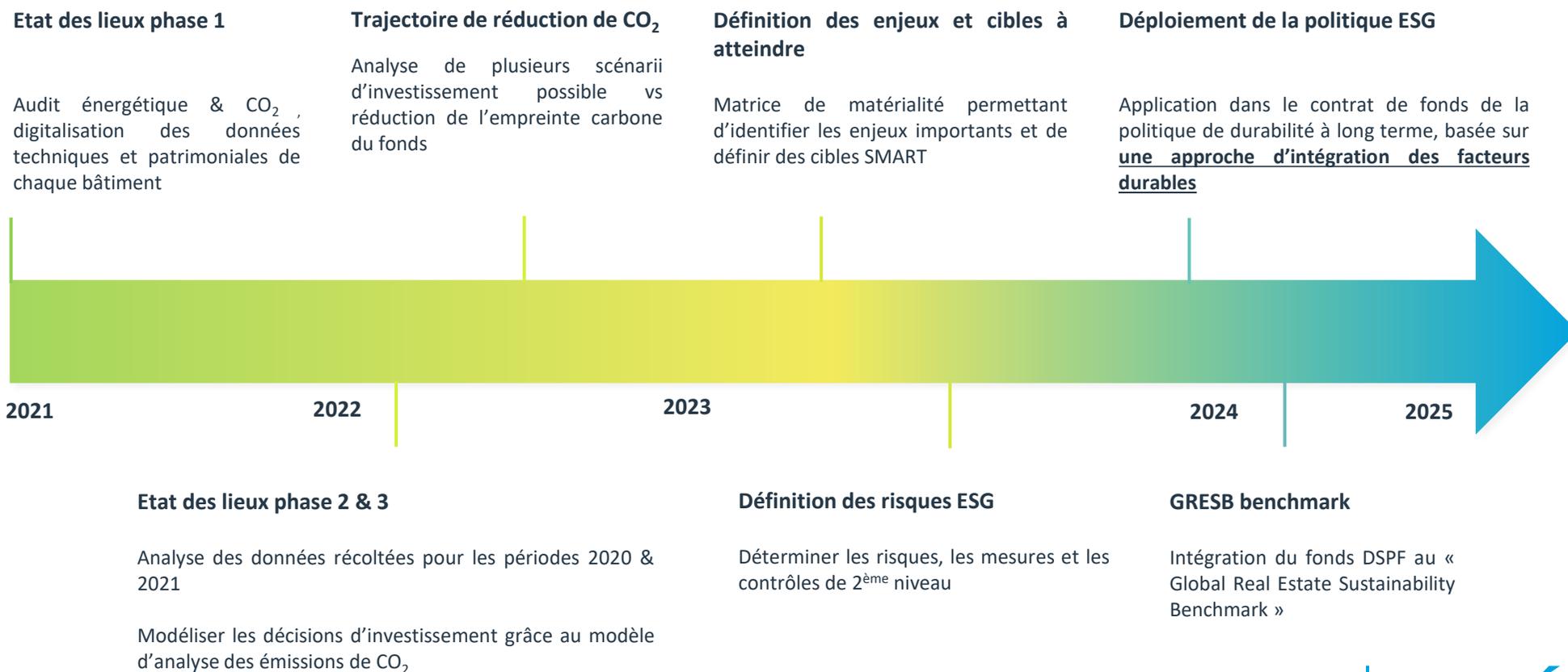


<https://www.gresb.com/>

« **Global Real Estate Sustainability Benchmark** », système d'évaluation international leader en matière de mesure des performances de durabilité des sociétés immobilières et fonds immobiliers.

LE PLANNING DE DOMINICÉ

Le fonds immobilier a établi un plan d'action **SMART** (Spécifique, Mesurable, Atteignable, Réaliste, Temporellement défini) en plusieurs phases et sur une durée d'environ 3 ans. Ceci pour viser des améliorations sur le bilan carbone du portefeuille immobilier.





Enjeux durables et matrice de matérialité (ESG)

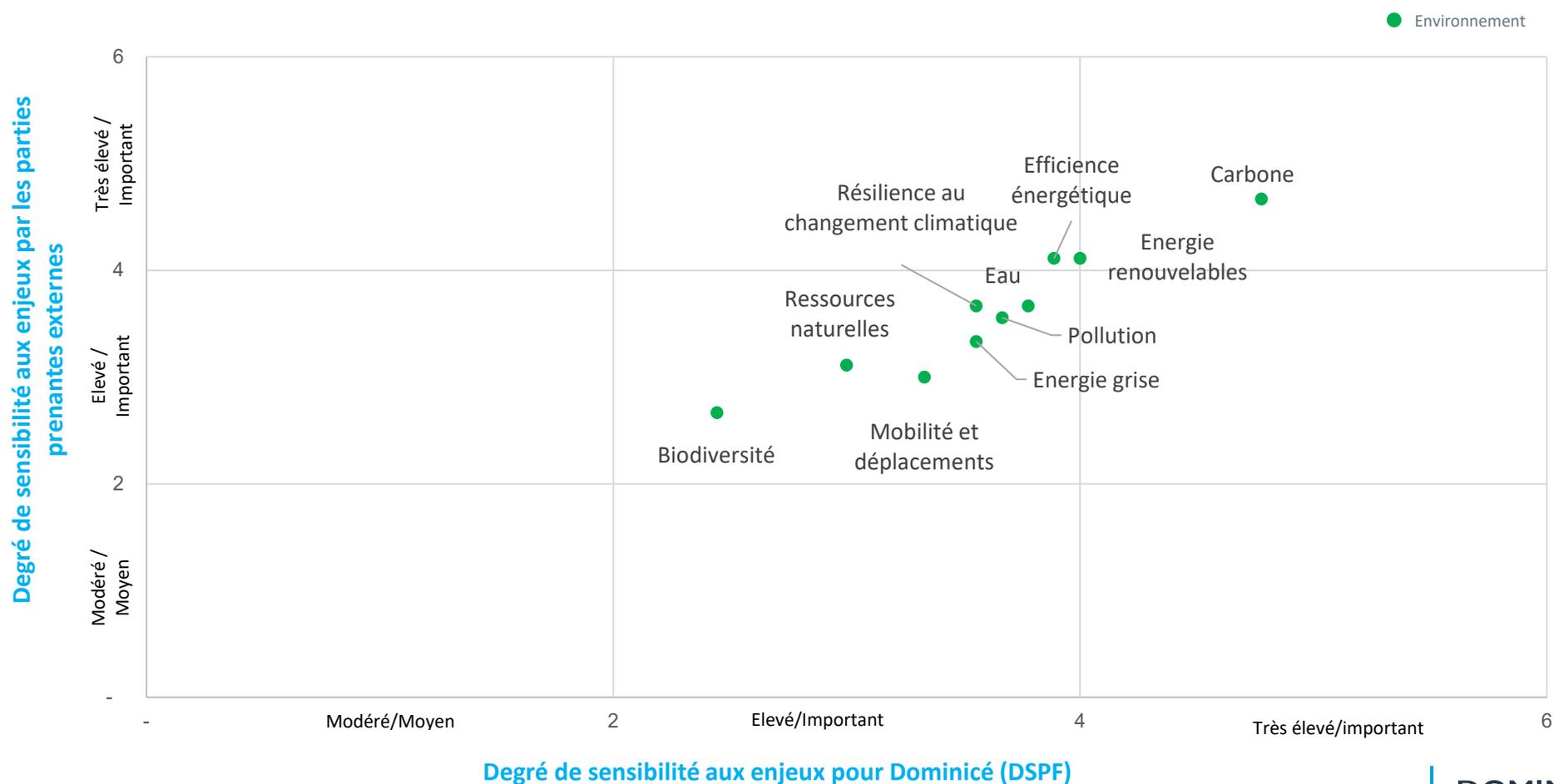
LES CRITÈRES ESG DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE (OID EN FRANCE)





LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

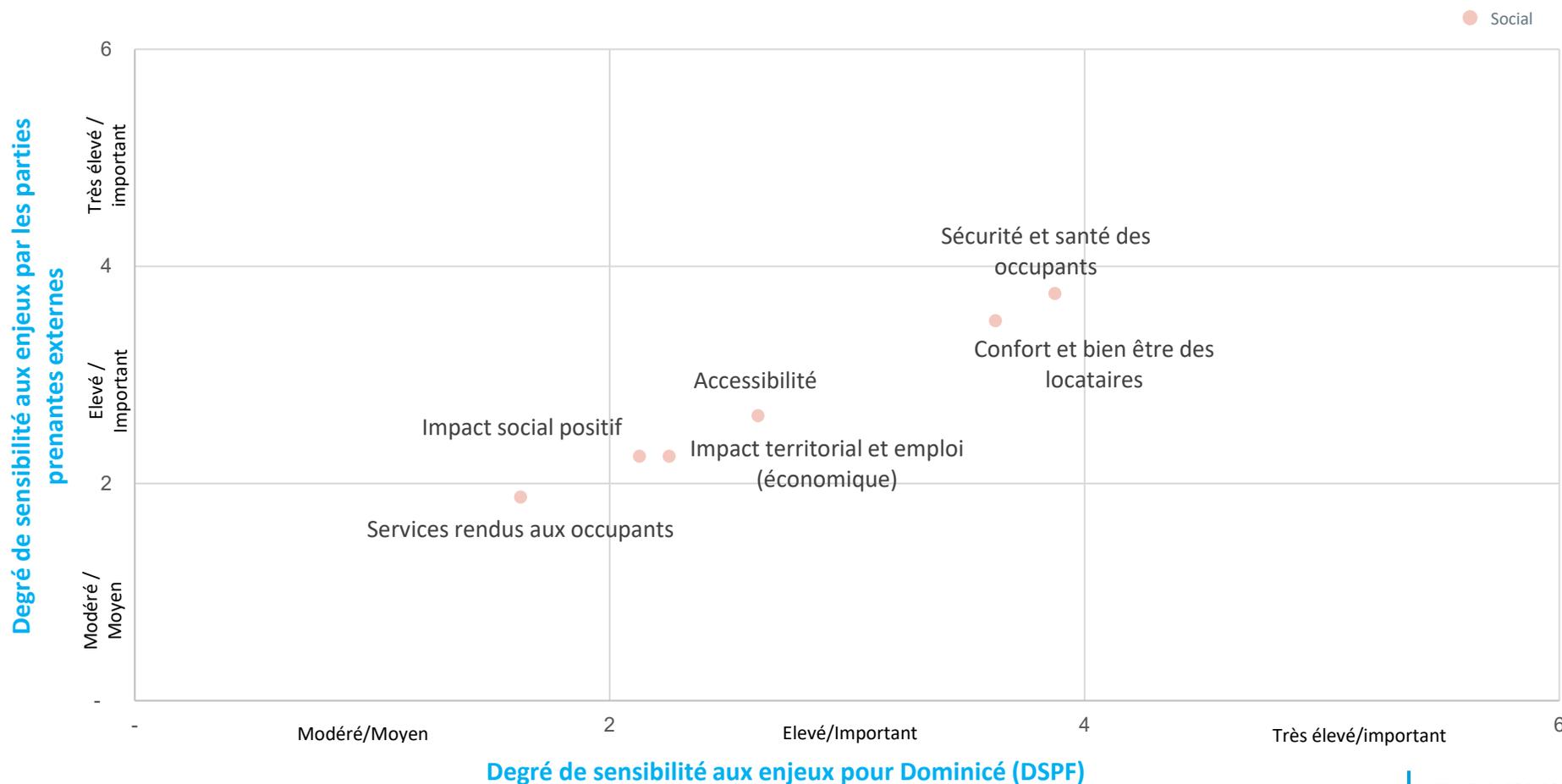
Dominicé a analysé les enjeux environnementaux prioritaires de l'immobilier tout en questionnant les différentes parties prenantes, internes et externes. Les résultats sont les suivants :



LES ENJEUX SOCIAUX



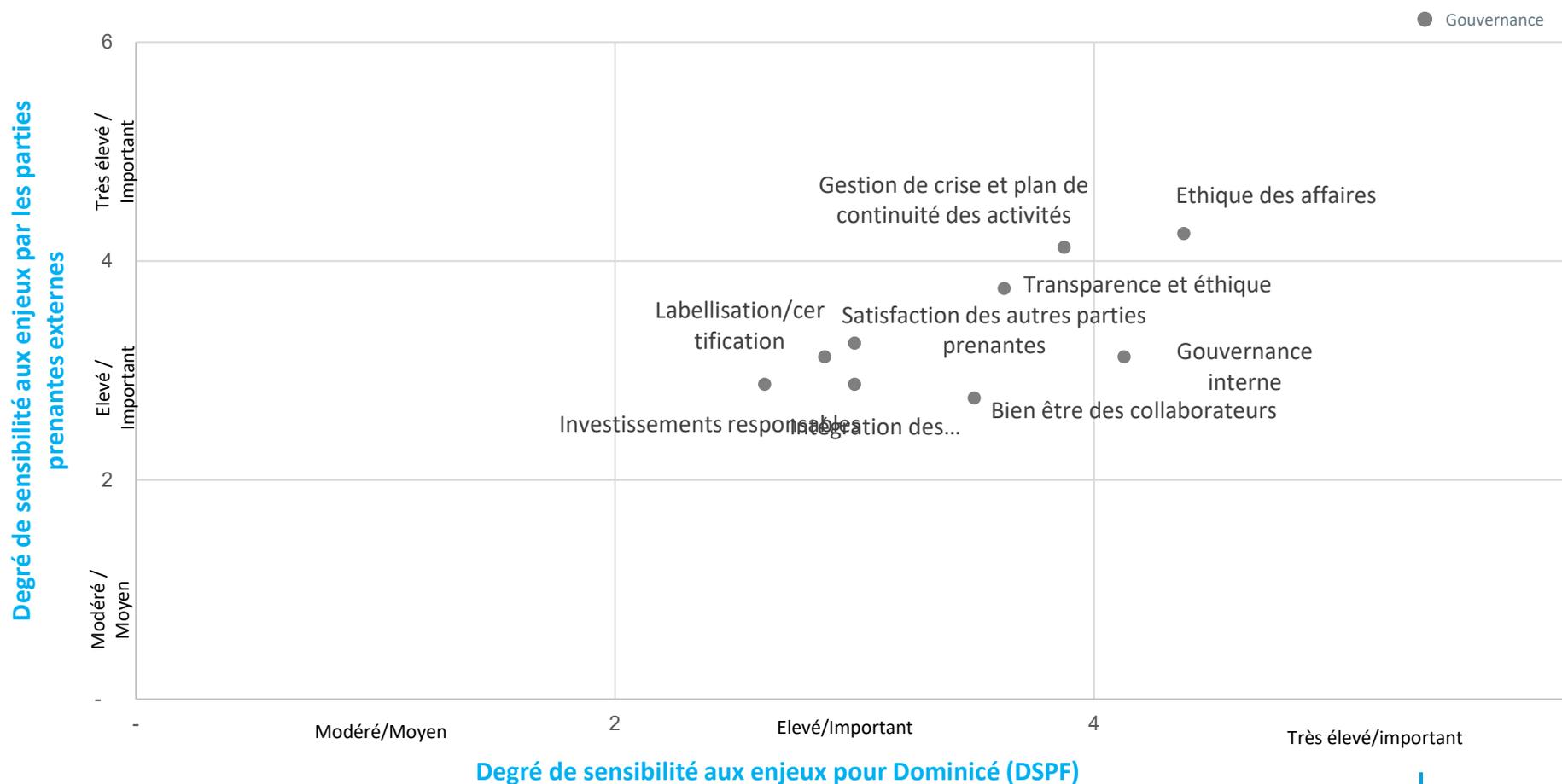
Dominicé a analysé les enjeux sociaux prioritaires de l'immobilier tout en questionnant les différentes parties prenantes, internes et externes. Les résultats sont les suivants :



LES ENJEUX DE GOUVERNANCE

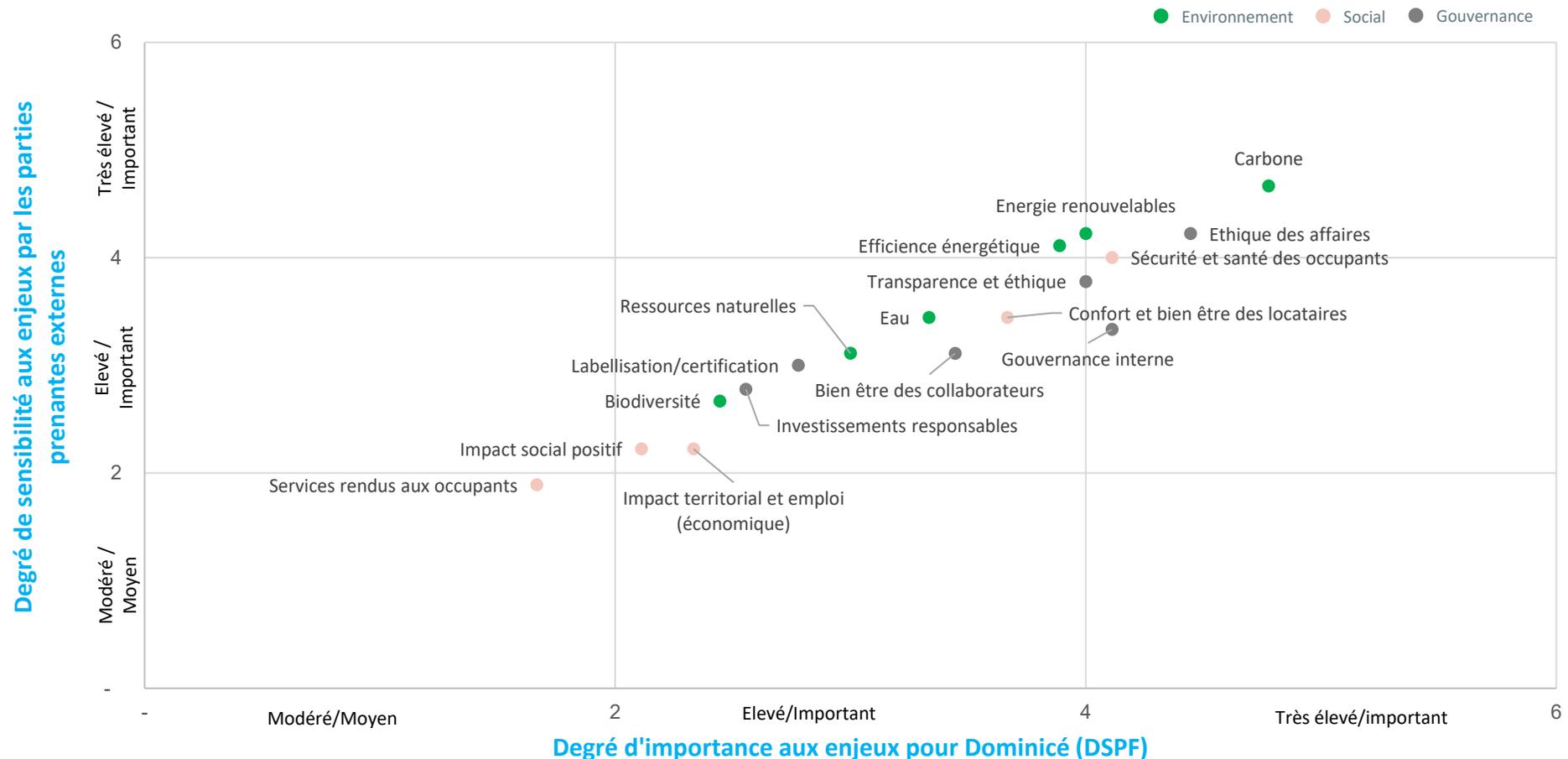


Dominicé a analysé les enjeux de gouvernance prioritaires de l'immobilier tout en questionnant les différentes parties prenantes, internes et externes. Les résultats sont les suivants :



LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ GLOBALE POUR DOMINICÉ

Dominicé a analysé les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance prioritaires de l'immobilier tout en questionnant les différentes parties prenantes, internes et externes. Les résultats consolidés sont les suivants :



Risques liés aux enjeux durables

RISQUES LIÉS AUX ENJEUX DURABLES

Risques

ESG

- Participation du propriétaire aux charges de chauffage et d'eau chaude de ses locataires (motif : défaut de la chose louée)
- Augmentation des attentes des locataires et des autres parties prenantes
- Risques géopolitiques et évolution socio-culturelle (population croissante, inégalités, étalement urbain, changements des attentes et besoins)
- La hausse des prix de la construction a été marquée en 2022 (+8% entre octobre 2021 et 2022 sur la région lémanique). Si cette tendance devait se poursuivre, assainir demain sera plus onéreux
- Hausse du risque réputationnel, juridique et compliance
- Les risques financiers liés au climat
- Risque de transparence et d'éthique
- Risque d'embouteillage sur toutes les ressources
- Incidence sur la «valeur verte de l'immobilier» : Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse («taxonomie verte»). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte.
- Ne pas atteindre les objectifs de politiques publiques
- Durcissement des exigences en matière d'assainissement énergétiques
- Risque d'éco-blanchiment : risque de tromper l'investisseur en faisant croire que le fonds adopte une approche d'investissement durable, alors qu'il adopte une stratégie Intégration et que le fonds immobilier n'est pas durable ou n'est pas géré de manière durable.
- Le programme Bâtiments est alimenté par une taxe sur les combustibles fossiles. La réduction d'usage de ces combustibles (voiture électrique production de chaleur issue d'énergies renouvelables) pourrait entraîner à terme une baisse des subventions

Mise en place d'une
matrice des risques
ESG

1. Partir des cibles

2. Déterminer les risques

3. Définir les mesures

4. Définir les contrôles de 2^{ème}
niveau



Risques / Occurrence / Ampleur

 = Faible

 = Moyen

 = Élevé

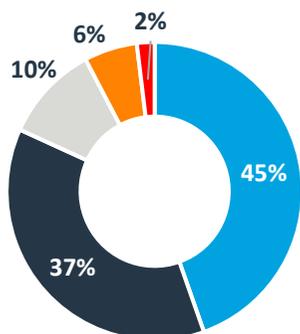
Chiffres clés du fonds et positionnement des immeubles

INDICES ENVIRONNEMENTAUX 2022 SELON L'AMAS¹

Etiquette globale du parc (Scope 1+2)

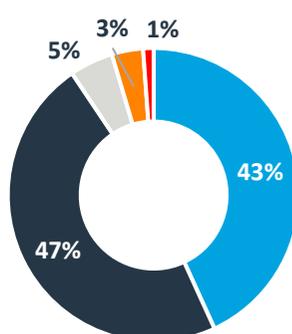


Mix énergétique



- Gaz
- Mazout
- CAD Ville
- Electricité des communes
- Electricité

Émission de gaz à effet de serre (Scope 1 & 2)



- Gaz
- Mazout
- CAD Ville
- Electricité des communes
- Electricité

	Indices Clés	2022	2021
	Surface de Référence Energétique totale (SRE)	109'441 m ²	120'166 m ²
	Surface de Référence Energétique déterminante (SRE)	105'526 m ²	110'815 m ²
%	Taux de couverture ²	96,42%	92,22%
	Indice de Dépense de Chaleur (IDC)	397 MJ/m ²	367 MJ/m ²
	Emission de CO ₂	25,96 kg/m ²	25,64 kg/m ²
	Consommation d'eau	1,02 m ³ /m ²	0,97 m ³ /m ²
	Intensité énergétique	110,74 kWh/m ²	107,50 kWh/m ²

¹ Asset Management Association Switzerland (circ. 04/2022 et 06/2023)

² Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE)

Source : rapport Signa-Terre SA 2022, non audité avec CAPEX Signa-terre (scenario 3)

POSITIONNEMENT DE NOTRE PARC IMMOBILIER EN 2022



MCHF 94.52

CAPEX totaux pour atteindre cible 2050*



MCHF 3.50

CAPEX / an jusqu'à 2050*



4,0%

ROI estimé selon la méthode "Fracheboud"

MINERGIE®

19,7%

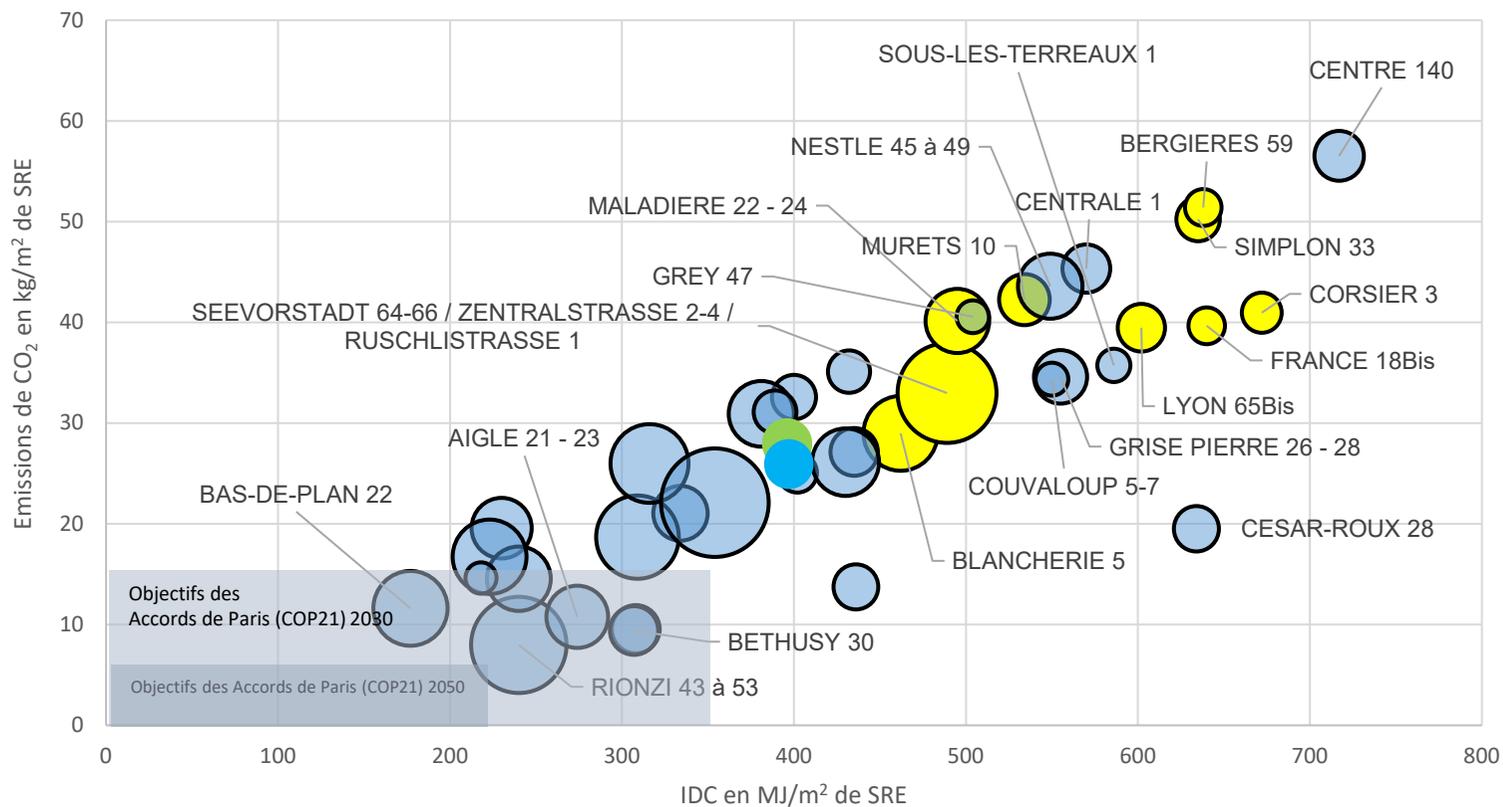
Immeubles labélisés, selon la valeur vénale



20,3%

immeubles en ligne avec la cible 2030, selon SRE

* Estimations selon logiciel Immo Data-pro®



- Immeubles DSPF 2022 / Liegenschaften DSPF 2022
- Moyenne des immeubles DSPF 2022 / Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2022
- Moyenne des clients Signa-Terre 2022 / Durchschnittswert der Kunden von Signa-Terre 2022
- Immeubles DSPF prochainement assainis

Source : rapport Signa-Terre SA 2002, non audité
La taille des bulles est proportionnelle aux SRE

Programme de rénovation énergétique type

PROGRAMME TYPE – RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Rénovation
Énergétique
et entretien

➤ Analyse du potentiel de création de valeur

- Aménagement des combles
- Surélévation
- Agrandissement
- Démolition/reconstruction

➤ Rénovation enveloppe thermique

- Isolation façade & remplacement fenêtres
- Isolation sous-face de dalle rdc ou sous-sols
- Isolation toiture

➤ Rénovation production chauffage et ECS

- Passage combustible (gaz/mazout) à CAD ou PAC couplées panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

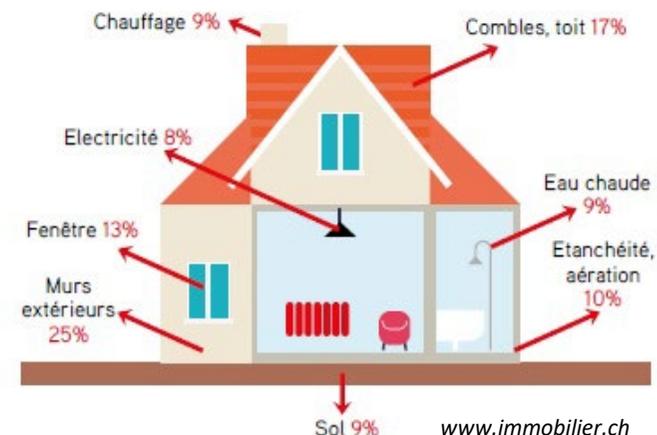
➤ Rénovation des techniques

- Distribution de chaleur
- Ventilation
- Electricité

➔ But obtention label énergétique : Minergie, HPE, SNBS, etc.)

➤ Mise aux normes

- Sécurité incendie
- Physique
- Sismique



5 AXES DE SOLUTIONS PROACTIVES

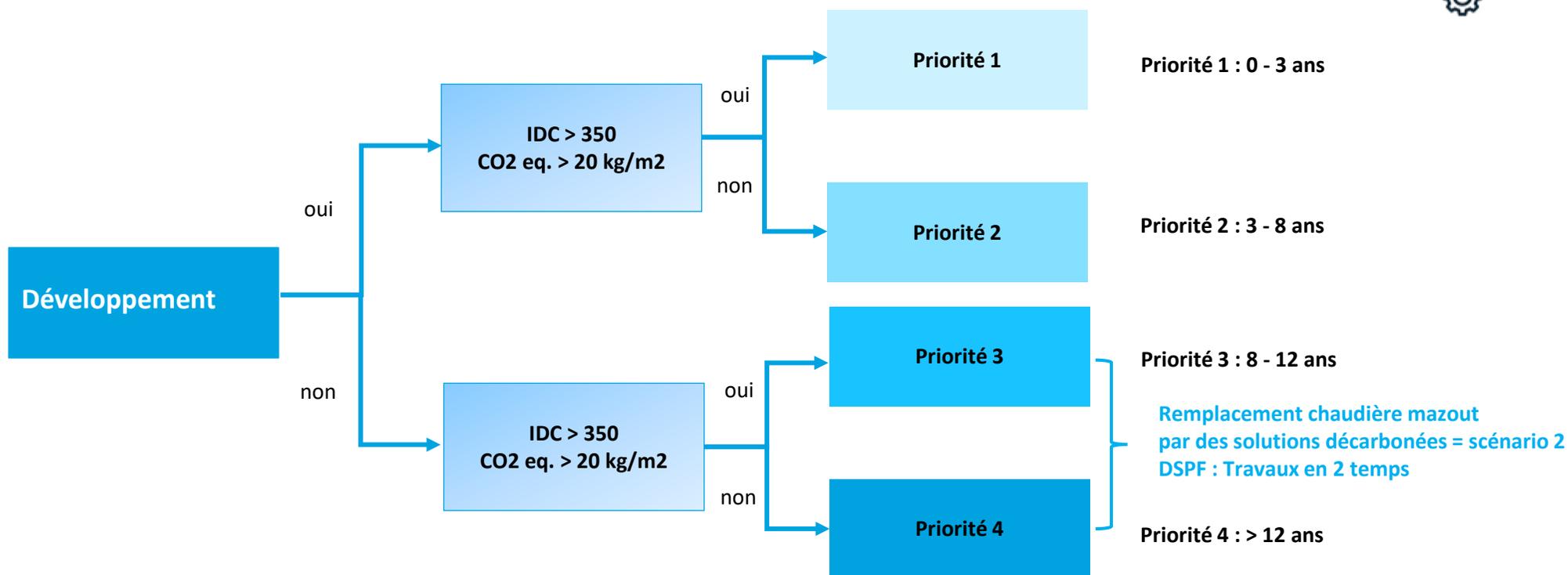
1. **Utiliser le levier des développements** pour financer les rénovations énergétiques
2. **Méthode Fracheboud** pour absorber une partie des rénovations énergétiques sur les loyers
3. **Décarboner** la production de chauffage
 - CAD (chauffage à distance) => 80% de part d'énergie renouvelable d'ici 2035
 - Pompes à Chaleur couplées aux panneaux solaires thermiques et photovoltaïques
4. **Exploitation optimisée**
 - Monitoring énergétique et surveillance des dérives
 - Implémentation de nouvelles technologies

Ex : adapter le chauffage de l'immeuble en fonction des prévisions météo (E-NNO ou autres)
5. **Sensibilisation des locataires** à leur consommation (point important)
 - Formation après les travaux de rénovation de l'immeuble
 - Communication via les régies
 - Afficher les résultats dans les communs



Avenue des Bergières 59, Lausanne

STRATÉGIE D'INTERVENTION – PRIORISATION



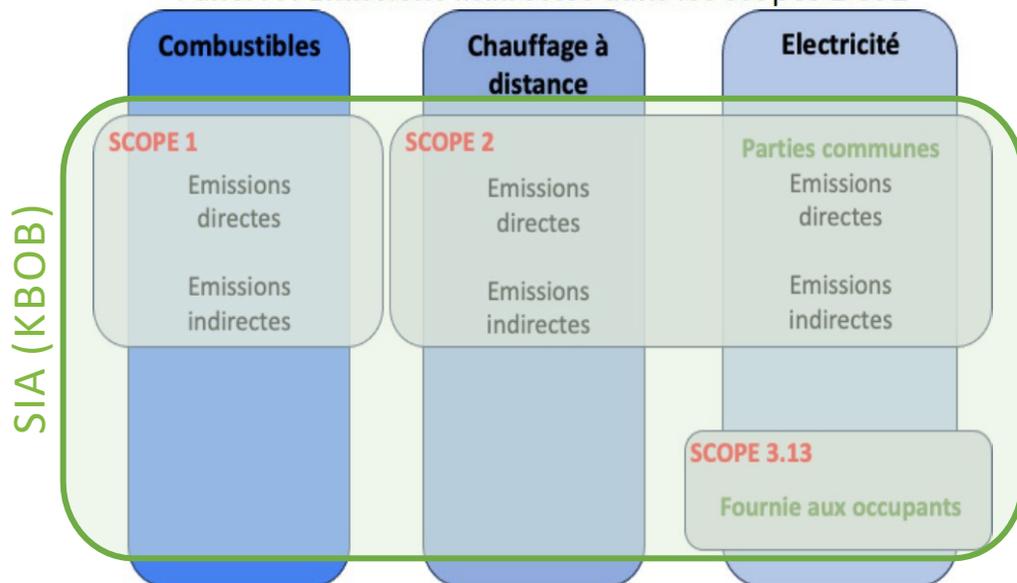


Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

DÉFINITIONS DES SCOPES

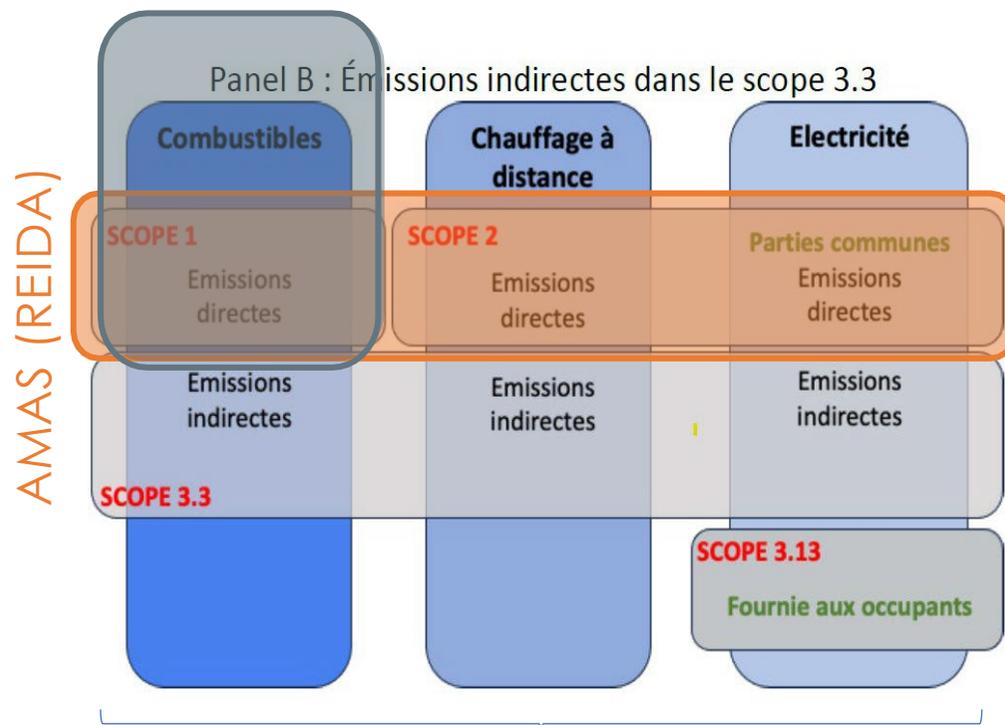
Schéma 1 : Représentation des différents concepts d'émission

Panel A : Émissions indirectes dans les scopes 1 et 2



OFEV/CECB*

Panel B : Émissions indirectes dans le scope 3.3



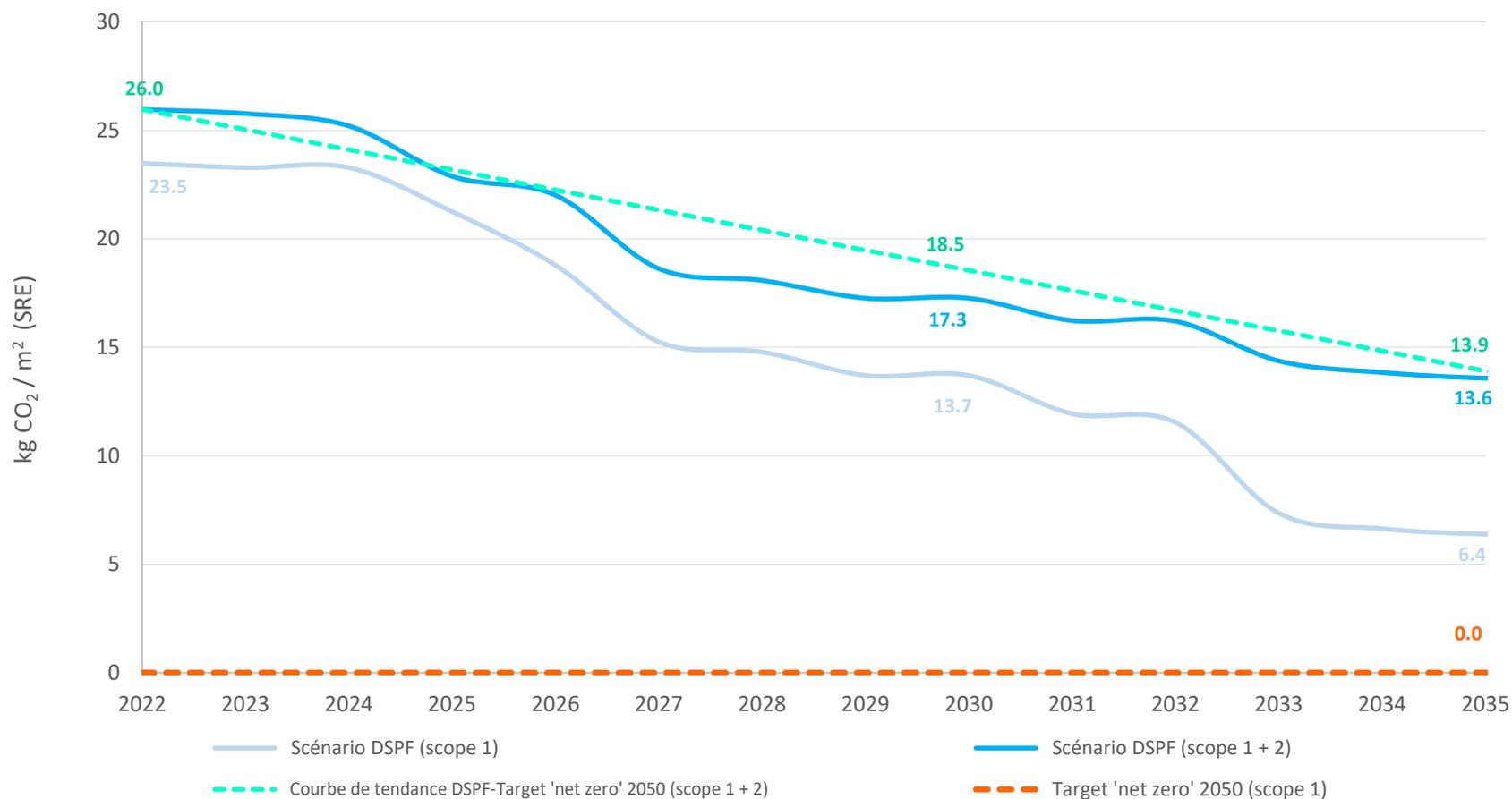
Classification Greenhouse Gaz Protocol (GHGP)

Scope 1 : émissions directes générées au niveau de l'immeuble => chaudière mazout et gaz

Scope 2 : émissions en amont résultant de l'énergie amenée au bâtiment (par ex: la production de chauffage à distance, d'électricité pour les parties communes ou les pompes à chaleur)

Scope 3: peut inclure différentes émissions en amont et en aval du bâtiment (par exemple : la consommation électrique des utilisateurs, la construction et la rénovation du bâtiment, etc.)

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂



L'analyse des capex de rénovation énergétique et de leurs projections a été réalisée jusqu'en 2035. Les analyses complémentaires devront être menées pour planifier la suite de la trajectoire de réduction des émissions afin d'atteindre les objectifs de 2050. Les calculs ont été effectués avec les facteurs d'émissions du KBOB 2014 (SIA 2031).

Cette trajectoire est dépendante des risques suivants:

- pénurie des matériaux de constructions et de la main d'œuvre
- retards des autorisations
- retards des déploiements planifiés des Chauffages à Distance (CAD)
- changement des règlements, surtout concernant les facteurs d'émissions carbone

POSITIONNEMENT ESTIMÉ DE NOTRE PARC IMMOBILIER EN 2035



MCHF 52

CAPEX totaux jusqu'à
2035



MCHF 4.50

CAPEX / an jusqu'à 2035



4,0%

ROI estimé selon la
méthode "Fracheboud"

MINERGIE®

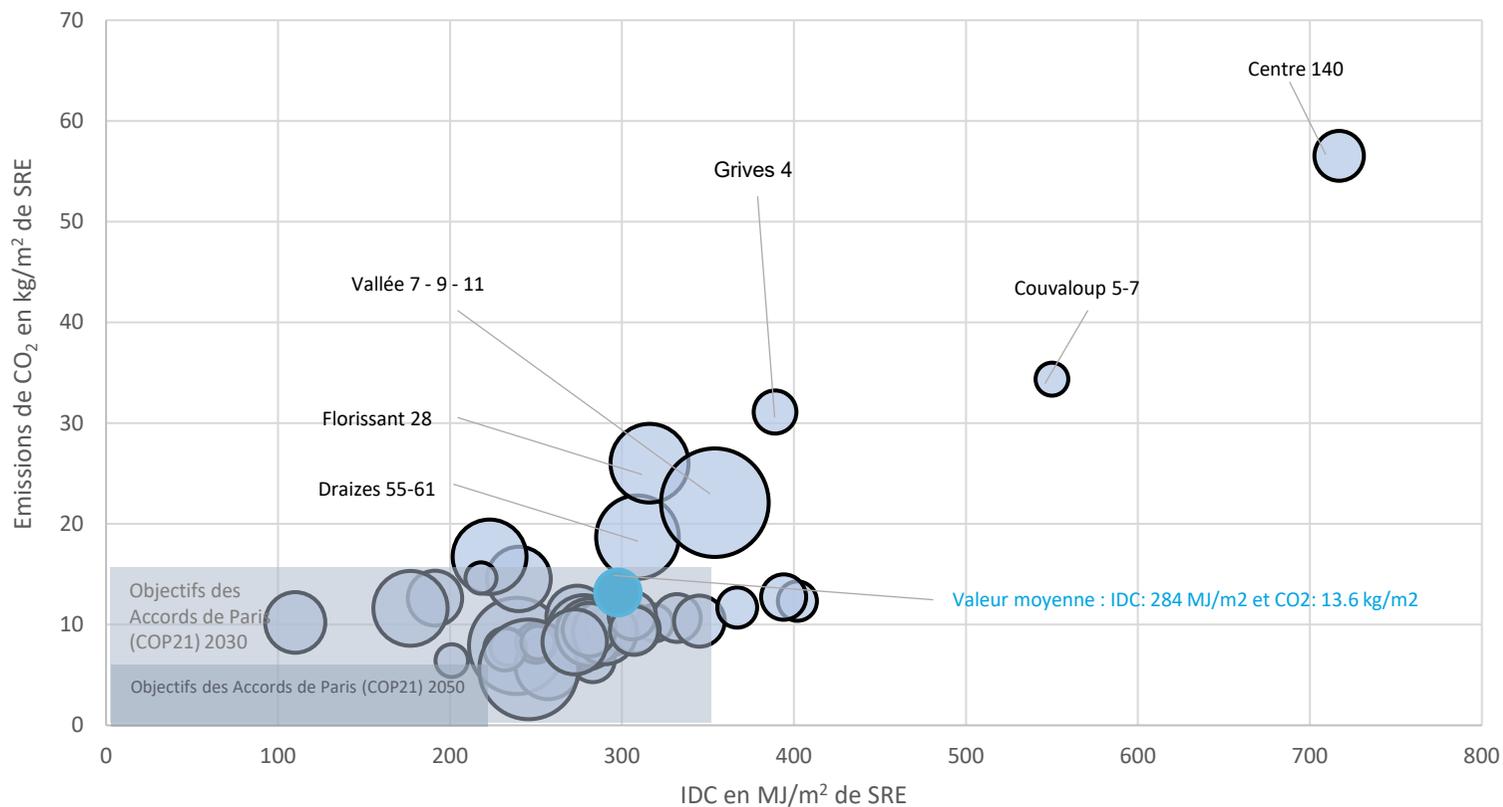
41,2%

Immeubles labélisés
estimés, selon la valeur
vé nale
(sans Borde et Montchoisi)



74%

immeubles estimés en
ligne avec la cible 2030,
selon SRE



Graphe selon logiciel Immo Data-pro®

Immeubles DSPF 2035
Moyenne des immeubles DSPF 2035

Source : rapport Signa-Terre SA 2002, non audité
La taille des bulles est proportionnelle aux SRE

Enjeux & mesures SMART de durabilité

ENVIRONNEMENT : LES 4 MESURES PRINCIPALES



	Indicateurs clés ¹	Effectif 2022	Cible 2030	Variations 2022 - 2030	Cible 2035	Variations 2022 - 2035
	Taux de couverture ³	96%	100%	+4%	100%	0%
	Emission de CO ₂ (kg/m ² /an)	26	17	-35% ²	13	-50% ²
	Indice de Dépense de Chaleur (IDC) (MJ/m ²)	397	331	-16.6%	284	-29%
	Mix énergétique thermique ³	Mazout: 33 % Gaz: 51 % CAD: 13 % Elec. : 3 %	Mazout: 25% Gaz: 36% CAD: 37% Elec.: 2%		Mazout: 9% Gaz: 25% CAD: 59% Elec.: 7%	

1 : Valeurs moyennes du parc

2 : Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%

3 : Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE)

ENVIRONNEMENT : LES AUTRES MESURES



	Indicateurs énergétiques clés	Effectif 2022	Cible 2030	Cible 2035
	Certification des surfaces de référence énergétique (SRE)	36%	100%	100%
	Réalisation des rapports CECB+ des immeubles du portefeuille	22%	47%	71%
	Optimisation chaufferie par contrat de performance énergétique (CPE)	82%	100%	100%



SOCIAL : LES 4 ACTIONS PRINCIPALES

- Politique de rénovation active des logements
- Rénovation énergétique et contrats CPE
- Aménagements extérieurs qualitatifs
 - Verdre,
 - Aire de jeux,
 - Etc.

Confort & bien-être

Services aux locataires

- Buanderies connectées
- Bornes électriques pour voitures
- Formation comportementale suite aux rénovations énergétiques
- Enquête de satisfaction des locataires et amélioration continue en fonction des retours des sondages

Sécurité

Accessibilité

- Dispositif de sécurité accru
- Digicode,
 - Interphone,
 - Etc.

- Accessibilité PMR (personne à mobilité réduite)
- Ajout d'un ascenseur lors de grands projets de rénovation, si immeuble non-équipé
- Proximité du centre-ville et/ou excellente desserte



GOVERNANCE : LES 3 ACTIONS PRINCIPALES

- Matrice de matérialité
- Directives internes encadrant la rénovation des logements
- Durabilité prise en compte dans le cadre de nos acquisitions
 - Due-diligence
 - Matrice de risques

**Engagement et
bonnes
pratiques**

**Application des
normes de
durabilité**

Suivi du respect des normes de durabilité avec l'ensemble des parties prenantes :

- Architectes,
- Régies,
- Direction de fonds,
- Etc.

Transparence

- Publication annuelle des résultats du GRESB
- Analyse des résultats dans un souci d'amélioration continue



ÉCONOMIES : RETOUR SUR INVESTISSEMENT¹

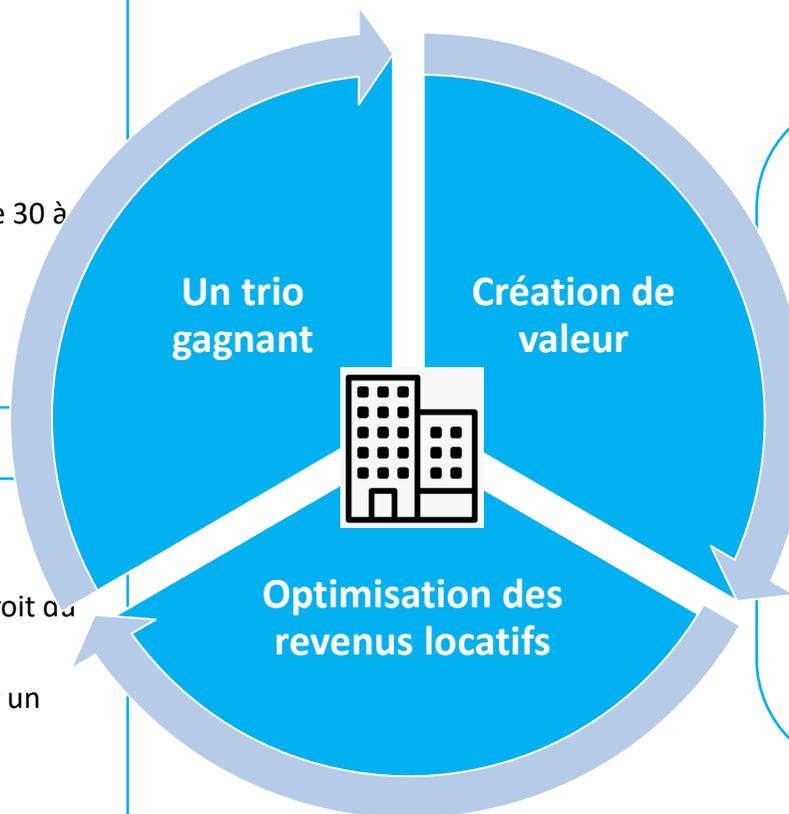
- **Locataire** : ↘ loyer brut²
- **Propriétaire** : ↗ valeur de marché
 - Taux d'escompte
 - Remise en état
- **Environnement** : baisse des émissions de 30 à 50 kg Co₂/m² SRE

↗ Loyers de relocation

- Locataires en place : +3% à +5%, selon droit du bail (méthode Fracheboud)
- Nouveaux locataires : disposition à payer un loyer net plus élevé

Pourquoi ?

Raisonnement en loyer brut côté locataire
↗ loyer net possible à la relocation côté propriétaire si loyer brut en ligne avec le marché



Effets favorables sur les paramètres DCF

↘ Charges opérationnelles

- Approvisionnement et entretien
- Fiscalité

↗ Revenus locatifs

- Répercussions sur le loyer net
- Meilleur taux de vacance structurel

↘ Taux d'escompte : moins exposé aux risques

- Règlementaire
- Turnover
- Fluctuations des coûts de l'énergie
- Etc

¹ : Source : W&P - Vers un immobilier durable: quel est l'impact des rénovations énergétiques sur les loyers?
² : Loyer net + charges locataires

Informations Additionnelles

Caractéristiques du fonds

Date de lancement	28 Mars 2014
Date de cotation à la bourse SIX	12 Octobre 2018
Symbole boursier SIX	DSPF
ISIN	CH0215751527
Ticker Bloomberg	DSPF SW Equity
Numéro Valeur	21 575 152
Direction de fonds	Solutions & Funds SA
Gestionnaire du fonds	Dominicé & Co – Asset Management
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers

PROSPECTUS

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base du fonds ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus, gratuitement, sur demande à la Direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges, Suisse.

CONTACTS

Pour toutes questions concernant le fonds, veuillez contacter:

Investor Relations

✉ ir@dominice.com

📞 +41 22 319 2080

<https://www.dominice.com/>

Dr. Michel Dominicé, Associé Senior

Dr. Michel Dominicé a créé Dominicé en 2003 en lançant son premier fonds d'investissement, basé sur ses recherches sur le comportement myopique des investisseurs en actions. Depuis, il n'a cessé de faire croître la société en proposant des produits d'investissement spécifiques parmi lesquels des fonds de volatilité, d'actions et d'immobilier, ainsi qu'un service de gestion privée. Avant de créer la société, Michel dirigeait chez Lombard Odier à Genève les départements en charge des actions US et actions mondiales, étant responsable de CHF 2 milliards d'investissements en actions. Il a débuté sa carrière dans la recherche au sein de nombreuses institutions financières internationales à Genève, Londres, New York et Hong Kong. Michel Dominicé est titulaire d'un Doctorat en Economie de l'Université de St-Gall, où il a présenté sa thèse sur la politique monétaire alors qu'il travaillait à la Banque Nationale de Roumanie.

Pierre de Saab, Associé

Depuis son arrivée chez Dominicé en 2010, Pierre de Saab a considérablement contribué au développement du fonds d'investissement phare de la société. Aujourd'hui, il dirige la recherche et les opérations de trading au sein du département d'investissement ainsi que la stratégie globale de développement commercial de Dominicé. Avant de rejoindre Dominicé, Pierre a occupé des postes clés chez Crédit Suisse et UBS à Zurich, Londres et New York, où il a développé et dirigé plusieurs unités de trading de dérivés actions. Durant sa carrière, Pierre a acquis une solide expérience dans la création de systèmes de trading et de gestion des risques. Il a notamment développé des stratégies de trading ainsi que des produits dérivés innovants destinés à des hedge funds et des investisseurs institutionnels qualifiés. Pierre est titulaire d'un Master d'Ingénierie en Mathématiques de l'EPFL, d'un Master en Immobilier de l'Université de Genève et d'un MBA de l'INSEAD.

Diego Reyes, Gérant Senior du Fonds

Diego Reyes a rejoint Dominicé en 2021 en tant que gérant senior, responsable du fonds immobilier. Avec plus de 10 ans d'expérience comme Directeur administratif & financier de Solvalor Fund Management S.A. et responsable du fonds immobilier Solvalor 61, Diego Reyes est spécialiste en titrisation immobilière et hautement qualifié en analyse financière et gestion des opérations. Son parcours lui a permis de développer de riches connaissances en stratégie d'investissement, ainsi qu'une grande expertise du marché immobilier Suisse. Il a débuté sa carrière en tant que comptable au sein de la société de gestion immobilière Livit AG Real Estate Management, puis de Rham SA à Lausanne. Diego est titulaire d'un diplôme d'économie et de commerce ainsi qu'un certificat de formation immobilière de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI). Par la suite, Diego a acquis une certification en gestion d'entreprise.

Maureen du Sordet, Real Estate Project Manager

Maureen du Sordet a rejoint l'équipe immobilière en tant que Real Estate Project Manager en 2023. Avant de rejoindre Dominicé, Maureen a travaillé pendant 10 années dans le secteur de l'ingénierie et de la construction au sein des sociétés Technip, Ingeni SA et CBRE. Durant ces années, Maureen était en charge du dimensionnement et de la réalisation de tous types de projets : bâtiment industriel, commercial et résidentiel, en Suisse et à l'étranger. Ensuite chez CBRE, Maureen a géré le développement immobilier de plusieurs grands portefeuilles, accompagnant ainsi les propriétaires dans leur gestion à moyen et long terme. Maureen est titulaire deux Masters of Science en ingénierie structurale de l'Imperial College London et de l'ENTPE en France.

Fabrice Morel, Real Estate Asset Manager

Fabrice Morel a rejoint l'équipe immobilière en tant que Real Estate Asset Manager début 2022.

Avant de rejoindre Dominicé, Fabrice a travaillé pendant 17 ans pour de Rham SA, une régie immobilière renommée de Lausanne. Durant ces années, il supervisait la gestion courante des immeubles des parcs immobiliers institutionnels. Il a accompagné les propriétaires dans la gestion à moyen et long terme de leur patrimoine immobilier. Il a également conseillé les investisseurs lors de la construction d'immeubles afin d'optimiser leur revenu locatif.

Fabrice est titulaire d'un Brevet Fédéral de gérant d'immeubles.

Marie Lemaître, Real Estate Finance Manager

Marie Lemaître a rejoint l'équipe immobilière en tant que Real Estate Finance Manager en 2023. Avant de rejoindre Dominicé, Marie a travaillé pendant 9 années dans le secteur de l'audit et du contrôle de gestion au sein des sociétés PwC et Rolex. En 2018, elle décide de se consacrer à l'immobilier. Diplômée de l'Institut d'Etudes Immobilières de Genève (IEI) en 2019, Marie a acquis une précieuse expérience dans l'évaluation de biens immobiliers de rendements et de projets de développement auprès de la société CBRE. Elle s'est également occupée de la gestion financière d'un portefeuille immobilier pour le compte d'un gestionnaire d'actifs spécialisé dans l'immobilier non résidentiel. Marie est également titulaire d'un Master en comptabilité, contrôle de gestion et finance (2010) de HEC Lausanne.

Aiste Ortiz, Senior Investor Relations Manager

Aiste Ortiz est responsable des relations avec les investisseurs, du développement commercial et du marketing des fonds de Dominicé.

Avant de rejoindre la société en 2011, Aiste a travaillé pour Bloomberg en tant que spécialiste des dérivés d'actions et des produits structurés. Elle était responsable du développement et de la mise en œuvre des solutions de dérivés d'actions de la société en Suisse. Mme Aiste a débuté sa carrière au sein du département Cross Asset Solutions de la Société Générale à New York et à Montréal. Elle est titulaire d'une licence en finance de l'université de Floride et d'un master en finance-assurance de l'ESSEC Business School à Paris.

Martin Spreng, Investor Relations Manager

Martin Spreng a rejoint l'équipe des relations avec les investisseurs de Dominicé en 2023. Il est responsable des relations avec les investisseurs, du développement commercial et du marketing des fonds de Dominicé.

Avant de rejoindre Dominicé, Martin Spreng a travaillé chez Alquant, une société de gestion d'actifs spécialisée dans les stratégies de couverture et les solutions fintech. Il était responsable du développement stratégique et commercial de la société. Martin a commencé sa carrière dans le domaine du trading de produits structurés et de dette privée chez Valcourt à Genève. Il est titulaire d'un bachelor de HEC Lausanne et d'un master en banque et finance de l'Université de Zurich.

Pascale Imhoff, Chief Compliance Officer

Pascale a rejoint Dominicé en tant que Chief Compliance Officer en 2012. Avant cela, elle était préposée aux enchères immobilières et adjointe de direction à l'office des faillites de Genève, puis elle a rejoint le service des opérations foncières de la Ville de Genève. Elle a débuté sa carrière au sein du département de la clientèle privée de la SBS (aujourd'hui UBS) à Bâle. Elle a également été juriste fiscaliste auprès de l'administration cantonale. Pascale est titulaire d'un Master en droit de l'Université de Genève.

Dr. Michael Heintze, Chief Risk Officer

Michael a rejoint Dominicé & Co en tant que Chief Risk Officer en 2012. Il a obtenu son diplôme en physique nucléaire en 1984 à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL). Après avoir obtenu son doctorat en physique appliquée, également à l'EPFL, il a rejoint UBS à Zurich et à Genève en 1990 et a passé ses premières années en tant que négociateur de produits dérivés à revenu fixe et d'actions. Il a ensuite géré le projet de mise en œuvre du système mondial de gestion des risques (Value-at-Risk) pour UBS, en préparation de l'approche du modèle interne de la banque selon Bâle II. Après avoir mené à bien ce projet, Michael a rejoint en 1998 le groupe André, une importante société de négoce de matières premières agricoles, en tant que directeur des risques du groupe. En 2003, il a rejoint le comité des investissements alternatifs de Heritage Bank à Genève en tant que Chief Risk Officer, Alternative Investments. Depuis 2011, Michael fournit des services de gestion des risques en tant que consultant.

Liv Droz, Chief Operating Officer

Liv Droz a rejoint Dominicé en 2017 et est en charge des opérations de la société.

Avant de rejoindre Dominicé, Liv a occupé différentes fonctions au Credit Suisse, notamment en tant qu'avocate spécialisée dans les fusions et acquisitions et les transactions, conseillère juridique en gestion de fortune et spécialiste juridique des produits dérivés. Auparavant, elle était avocate chez Lenz & Staehelin à Genève et à Zurich, où elle se concentrait sur les litiges et l'arbitrage, ainsi que sur les questions commerciales, de financement et de fusions et acquisitions. Liv a commencé sa carrière en tant qu'analyste financier chez Morgan Stanley à New York.

Liv est titulaire d'un Master en droit de l'Université de Lausanne, ainsi que d'un LL.M de l'Université de Georgetown, Washington DC. Liv est admise au barreau de New York et au barreau de Genève.

AVERTISSEMENT DSPF

Dominicé Swiss Property Fund (« Le Fonds ») est un fonds immobilier de droit suisse ouvert au public, au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), et il est coté en bourse.

Le présent document a été préparé par Dominicé & Co - Asset Management ("Dominicé & Co") dans l'unique but de fournir des informations générales. Ce document n'est pas juridiquement contraignant et ne constitue en aucun cas une offre, une invitation ou une recommandation d'acheter ou de vendre un produit, ni un conseil juridique ou fiscal. Les conditions du fonds sont susceptibles de changer. L'investisseur est prié de consulter le prospectus et les facteurs de risque y inclus avant de prendre la décision d'investir. Un investissement dans le fonds est spéculatif et implique des risques substantiels, y compris celui de la perte complète de son investissement.

LES PERFORMANCES HISTORIQUES NE SONT PAS NÉCESSAIREMENT DES INDICATEURS DE PERFORMANCES FUTURES. Les informations contenues dans ce document ne doivent pas être comprises comme étant une indication de performances futures. Un investissement peut s'apprécier ou se déprécier en fonction inter alia des risques de fluctuations du marché et des risques liés aux taux de change ou à tout autre changement prévisible ou imprévisible.

Dominicé & Co ne fournit aucune garantie, ni implicite ni expresse, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations ou des opinions exprimées dans ce document. Les informations et opinions exprimées ici peuvent être modifiées en tout temps sans notification préalable.

Ce document ne doit pas être distribué ou utilisé, par une personne ou une entité, dans aucune juridiction dans laquelle la distribution ou l'utilisation serait contraire aux lois ou règlements en vigueur. Toute personne en possession de ce document a la responsabilité de s'informer de et de se conformer à toutes les lois et règlements applicables. Ni ce document ni aucune copie ne doivent être envoyés ou remis aux USA ou à une U.S. Person telle que définie par les lois applicables aux USA. Les « US Persons », y compris les citoyens US et les personnes domiciliées aux USA, n'ont pas le droit d'acquérir ou de détenir des parts du fonds.

Le fonds ne se définit pas comme un placement collectif durable, n'est pas géré de manière durable et n'est pas considéré comme une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.