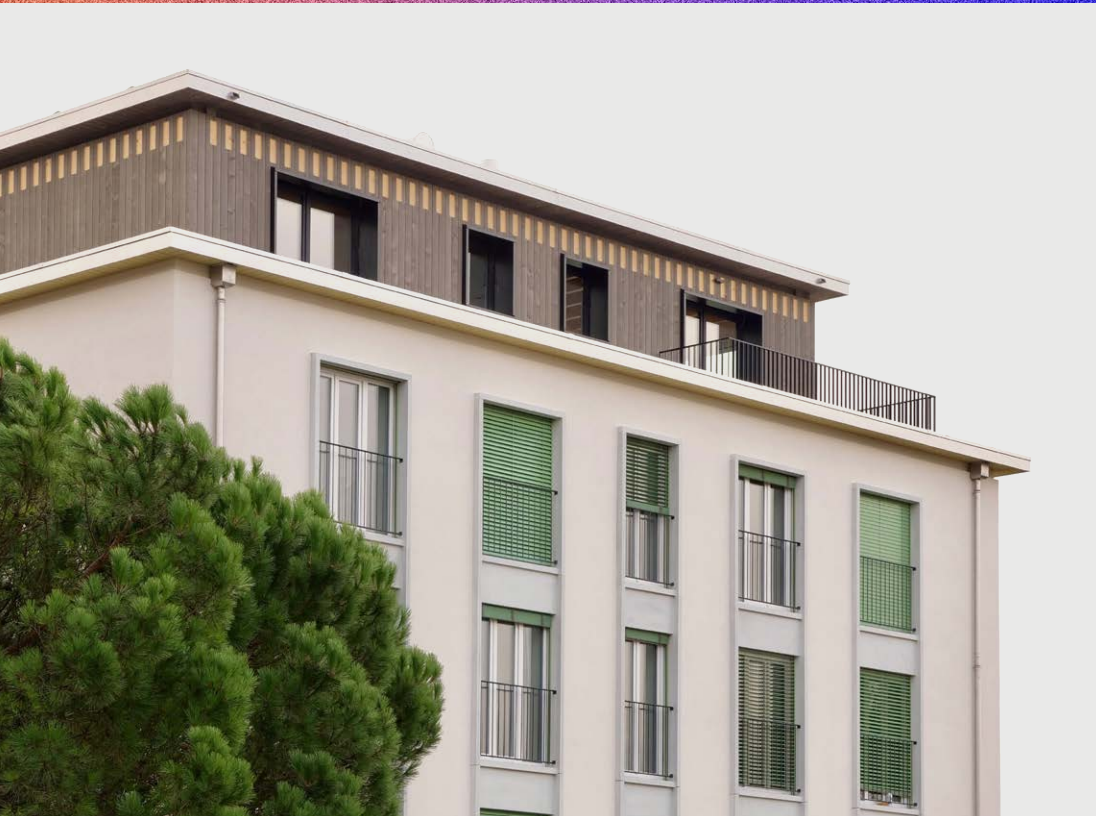


Dominicé Swiss Property Fund

**Rapport
semestriel
non-audité
au 31.12.2025**

Ungeprüfter
Halbjahresbericht
per 31.12.2025



DOMINICÉ
Invest like us.



Sommaire

PRÉSENTATION

PORTRAIT DU FONDS	4
LE FONDS EN BREF	6
GESTION ET ORGANES	8
REVUE DES MARCHÉS	9
POLITIQUE ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	13

ACTIVITÉ DU FONDS

ACQUISITIONS	17
DÉVELOPPEMENTS ET RÉNOVATIONS	27

ANALYSE DE LA PERFORMANCE

40

PERSPECTIVES

46

ÉTATS FINANCIERS

CHIFFRES CLÉS	53
COMTE DE FORTUNE	55
COMPTE DE RÉSULTAT	56

PARC IMMOBILIER

57

ANNEXES

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES	76
DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES	77
INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS	78
AUTRES INFORMATIONS	79

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

AMAS «REIDA» ET «KBOB 2022»

83

AVERTISSEMENT

86

Index

EINLEITUNG

PORTRÄT DES FONDS	4
DER FONDS IM ÜBERBLICK	6
VERWALTUNG UND ORGANE	8
MARKTÜBERBLICK	9
ANLAGEPOLITIK UND -STRATEGIE	13

FONDSAKTIVITÄTEN

AKQUISITIONEN	17
ENTWICKLUNGEN UND RENOVIERUNGEN	27

PERFORMANCE-ANALYSE

40

PERSPEKTIVEN

46

FINANZBERICHTE

KENNZAHLEN	53
VERMÖGENSRECHNUNG	55
ERFOLGSRECHNUNG	56

IMMOBILIENBESTAND

57

ANHANGE

LISTE DER KÄUFE UND VERKÄUFE	76
DETAILS ZU DEN HYPOTHEKARSCHULDEN	77
ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN	78
WEITERE INFORMATIONEN	79

AMAS-UMWELTINDIKATOREN «REIDA» UND «KBOB 2022»

83

HINWEIS

86



Présentation Einleitung

↓ Rue du Grand-Bureau 39, 1227 Les Acacias / GE





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.

Porträt 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).

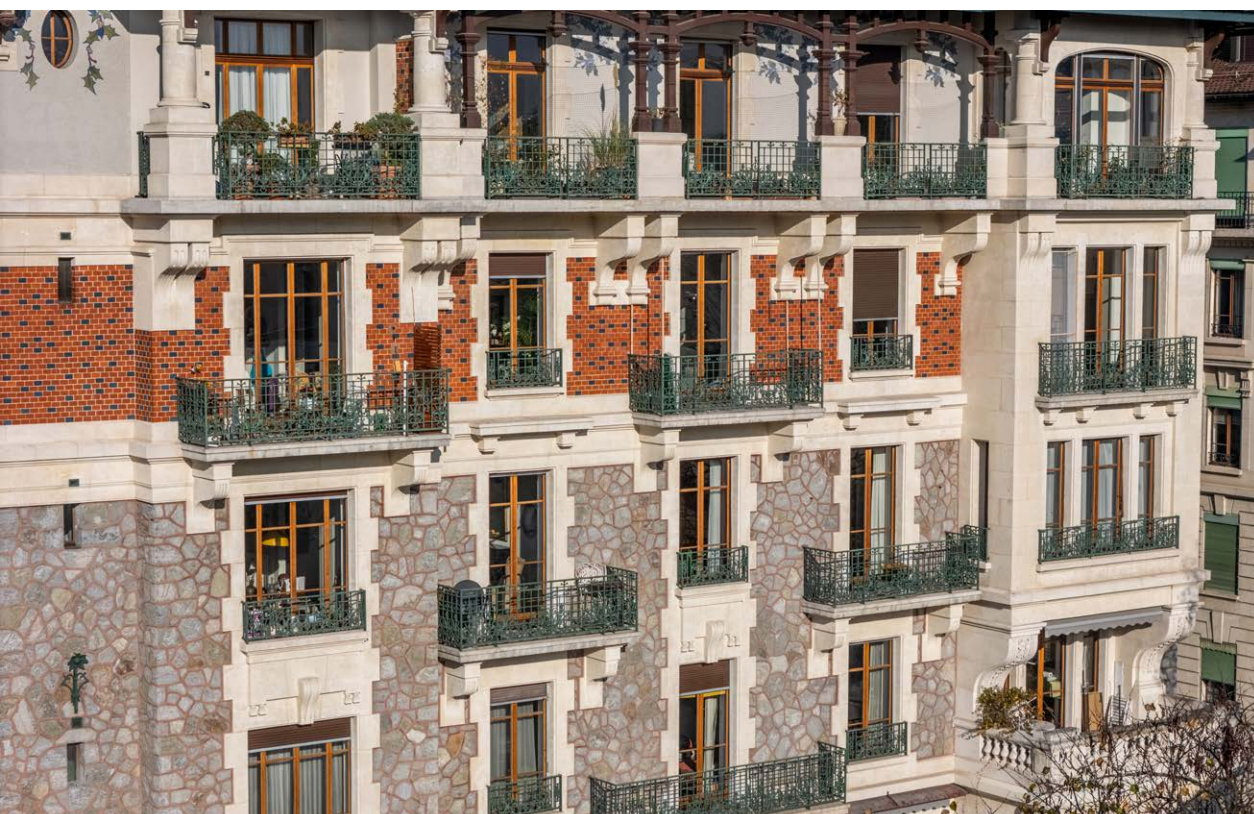
Der Fondsvertrag wurde von der **Solutions & Funds AG**, in ihrer Funktion als Fondsleitung, sowie mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, in ihrer Funktion als Depotbank, erstellt, und unterliegt der Aufsichtsbehörde FINMA.

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 Anteilsklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

↓ Rue Liotard 31, 1202 Genève / GE







Le fonds en bref

Der Fonds im Überblick

au 31.12.2025

am 31.12.2025

CHF **955** M/Mio.

Fortune totale
Gesamtvermögen

73

Immeubles dans le parc
Gebäude im Bestand

+37%

Croissance de la fortune totale *
Vermögenswachstum

* vs 31.12.2024

+20

Immeubles achetés *
Erworbene Immobilien

* vs 31.12.2024



64.02%

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

32.22%

Agio
Agio

31.12.2024

1.78%



31.12.2025

1.61%

Quote-part des pertes sur loyer
Mietzinsausfallrate

1 **Projets livrés**
Abgeschlossene Projekte

3 **Projets en chantier**
Projekte in Ausführung

3 **Permis déposés**
Eingereichte Baubewilligungen



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025



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
1003 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

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum
für Immobilien AG, Zürich
Raphaël Bourquin
Roxane Montagner

Jones Lang LaSalle SA, Genève
Olivia Siger
Daniel Schneider

Wüest Partner AG, Zürich et Genève
Vincent Clapasson
Julien Tobler

Gérance des immeubles

Immobilienverwaltung

- ➔ Bernard Nicod SA, Lausanne
- ➔ Comptoir Immobilier SA, Lausanne
- ➔ de Rham SA, Lausanne
- ➔ Fidimmobil SA, Neuchâtel
- ➔ Grange Immobilier SA, Genève
- ➔ MyHome Immobilier JCM SA, Prilly



Revue des marchés

Au second semestre 2025, les fonds immobiliers suisses ont poursuivi leur progression, portés par une conjonction de facteurs structurels favorables. L'indice SWIIT¹ a enregistré une hausse de 7.2% sur la période, reflétant la solidité du marché immobilier helvétique dans un environnement monétaire accommodant.

Trois dynamiques majeures ont soutenu cette performance. Premièrement, la Banque nationale suisse (BNS) a maintenu son taux directeur à 0%, sans que les marchés n'anticipent de remontée à court terme. Deuxièmement, le taux de vacance des logements a poursuivi sa contraction, s'établissant à 1.0% en juin 2025 contre 1.1% un an auparavant, confirmant la tension persistante sur le marché résidentiel. Troisièmement, les prix de l'immobilier continuent leur ascension, alimentée par une raréfaction de l'offre de biens à la vente.

FONDAMENTAUX DÉMOGRAPHIQUES ET TENSIONS SUR L'OFFRE

Le marché immobilier suisse bénéficie d'un soutien démographique robuste. La population continue de croître, principalement sous l'effet d'une immigration nette d'environ 0.8% en rythme annuel. Bien qu'en léger recul par rapport aux années antérieures, cette croissance démographique se heurte à un parc résidentiel déjà saturé, accentuant le déséquilibre offre-demande.

La pénurie de logements s'est aggravée en raison des effets différés d'une réduction des mises en chantier en 2023, période durant laquelle les taux d'intérêt plus élevés avaient freiné l'activité de promotion. Malgré une reprise actuelle de la construction, les volumes demeurent insuffisants pour absorber la demande excédentaire, laissant présager une tension structurelle durable.

DYNAMIQUES RÉGIONALES ET POLARISATION

La tendance à la polarisation géographique s'accroît, les métropoles les plus dynamiques enregistrant les progressions de prix les plus marquées. La région zurichoise, l'agglomération bâloise et l'arc lémanique concentrent l'essentiel de la valorisation, reflétant leur attractivité économique et démographique.

Dans ce contexte de renchérissement continu des loyers, les autorités pourraient renforcer les mécanismes de contrôle des loyers et intensifier les interventions

1 SXI Real Estate Funds Broad Index

Marktüberblick

Im zweiten Halbjahr 2025 setzten die Schweizer Immobilienfonds ihre Aufwärtsentwicklung fort, getragen von einer günstigen Konstellation struktureller Faktoren. Der SWIIT-Index¹ verzeichnete einen Anstieg von 7.2% im Berichtszeitraum und spiegelte damit die Solidität des helvetischen Immobilienmarktes in einem akkommodierenden monetären Umfeld wider.

Drei wesentliche Dynamiken stützten diese Performance. Erstens hielt die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins bei 0%, ohne dass die Märkte kurzfristig eine Erhöhung erwarten. Zweitens setzte die Leerwohnungsziffer ihren Rückgang fort und belief sich im Juni 2025 auf 1.0% gegenüber 1.1% ein Jahr zuvor, was die anhaltende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt bestätigt. Drittens steigen die Immobilienpreise weiter an, bedingt durch eine Verknappung des Angebots an Kaufobjekten.

DEMOGRAFISCHE FUNDAMENTALDATEN UND ANGEBOTSSPANNUNGEN

Der Schweizer Immobilienmarkt profitiert von einer robusten demografischen Unterstützung. Die Bevölkerung wächst weiter, hauptsächlich durch eine Nettozuwanderung von rund 0.8% auf Jahresbasis. Obwohl im Vergleich zu den Vorjahren leicht rückläufig, trifft dieses Bevölkerungswachstum auf einen bereits gesättigten Wohnungsbestand und verschärft das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.

Die Wohnungsknappheit hat sich aufgrund der verzögerten Auswirkungen einer Reduktion der Baubeginne im Jahr 2023 verschärft, einer Periode, in der höhere Zinssätze die Entwicklungstätigkeit gebremst hatten. Trotz einer aktuellen Erholung der Bautätigkeit bleiben die Volumina unzureichend, um die überschüssige Nachfrage zu absorbieren, was auf eine anhaltende strukturelle Anspannung hindeutet.

REGIONALE DYNAMIKEN UND POLARISIERUNG

Die Tendenz zur geografischen Polarisierung verstärkt sich, wobei die dynamischsten Metropolen die ausgeprägtesten Preissteigerungen verzeichnen. Die Region Zürich, der Grossraum Basel und der Genfersee-Bogen konzentrieren den Grossteil der Wertsteigerung und reflektieren ihre wirtschaftliche und demografische Attraktivität.

1 SXI Real Estate Funds Broad Index



réglementaires. Cette éventualité constitue un paramètre que les investisseurs intègrent dans leur analyse de risque.

ÉVOLUTION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'environnement réglementaire connaît des mutations significatives. L'abolition du revenu locatif imputé, acceptée lors des votations fédérales de septembre 2025, modifiera l'équation fiscale des investisseurs privés. L'une des conséquences sera la réduction de la déductibilité des intérêts passifs, diminuant l'attractivité de l'effet de levier via l'endettement hypothécaire pour les particuliers.

Parallèlement, la complexification croissante de la gestion immobilière – normes énergétiques, réglementations locatives, exigences ESG – favorise les véhicules d'investissement collectif. Les fonds immobiliers cotés, dotés d'équipes de gestion professionnelles et de capacités opérationnelles étoffées, disposent d'avantages compétitifs structurels face aux investisseurs privés.

PERSPECTIVES 2026

Les perspectives du marché immobilier résidentiel suisse demeurent favorables pour 2026. Le déséquilibre structurel entre offre et demande devrait persister, soutenant une progression des loyers supérieure au taux d'inflation général, avec un différentiel attendu d'environ 1 point de pourcentage.

Sur le marché des actifs immobiliers, la persistance de taux directeurs à zéro continuera d'exercer une pression haussière sur les valorisations. Cette dynamique pourrait même s'intensifier si la BNS se trouvait contrainte de revenir à des taux négatifs, scénario qui gagnerait en probabilité si la Fed ou la BCE poursuivaient en 2026 leur cycle d'assouplissement monétaire amorcé en 2024.

Dans cet environnement porteur, le fonds Dominicé Swiss Property Fund a démontré sa capacité à générer de la surperformance. Sur cinq ans, le fonds affiche une performance totale de +70.5%, contre +24.4% pour l'indice SWIIT, soit un rendement total annualisé de 11.2%.

In diesem Kontext kontinuierlich steigender Mieten könnten die Behörden die Mietpreiskontrollmechanismen verstärken und regulatorische Eingriffe intensivieren. Diese Eventualität stellt einen Parameter dar, den Investoren in ihre Risikoanalyse einbeziehen.

ENTWICKLUNG DES REGULATORISCHEN RAHMENS

Das regulatorische Umfeld erfährt bedeutende Veränderungen. Die Abschaffung des Eigenmietwerts, die bei den eidgenössischen Abstimmungen im September 2025 angenommen wurde, wird die steuerliche Gleichung für Privatinvestoren verändern. Eine der Konsequenzen wird die Reduktion der Abzugsfähigkeit von Passivzinsen sein, was die Attraktivität des Hebeleffekts durch Hypothekarverschuldung für Privatpersonen verringert.

Parallel dazu begünstigt die zunehmende Komplexität der Immobilienverwaltung – Energienormen, Mietregulierungen, ESG-Anforderungen – kollektive Anlagevehikel. Kotierte Immobilienfonds, ausgestattet mit professionellen Verwaltungsteams und umfangreichen operativen Kapazitäten, verfügen über strukturelle Wettbewerbsvorteile gegenüber Privatinvestoren.

PERSPEKTIVEN 2026

Die Aussichten für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt bleiben für 2026 günstig. Das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage dürfte fortbestehen und einen Anstieg der Mieten über der allgemeinen Inflationsrate stützen, mit einer erwarteten Differenz von rund 1 Prozentpunkt.

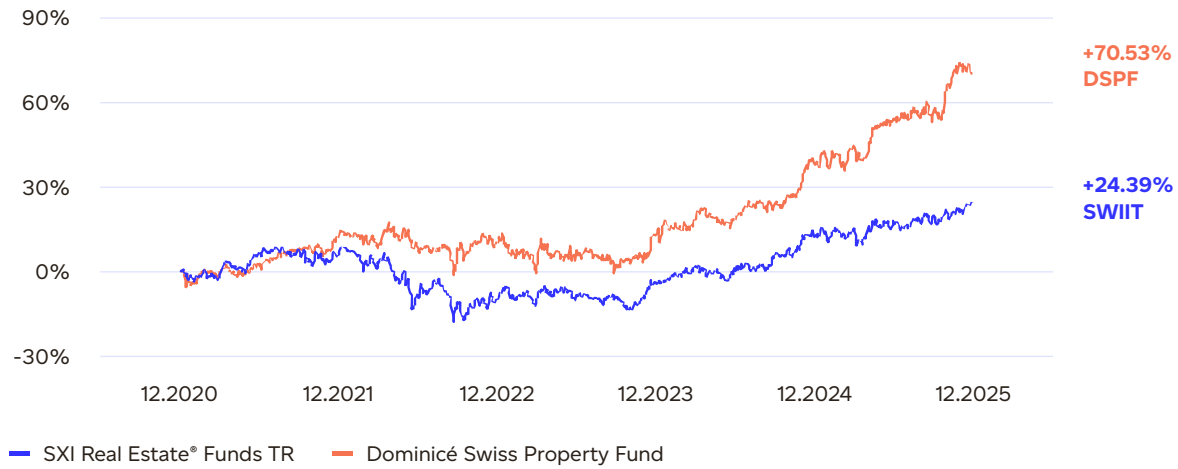
Auf dem Markt für Immobilienvermögen wird das Fortbestehen von Nullzinsen weiterhin einen Aufwärtsdruck auf die Bewertungen ausüben. Diese Dynamik könnte sich sogar intensivieren, falls sich die SNB gezwungen sähe, zu negativen Zinsen zurückzukehren – ein Szenario, das an Wahrscheinlichkeit gewinnen würde, sollten die Fed oder die EZB im Jahr 2026 ihren 2024 begonnenen geldpolitischen Lockerungszyklus fortsetzen.

In diesem günstigen Umfeld hat der Fonds Dominicé Swiss Property Fund seine Fähigkeit unter Beweis gestellt, Überrenditen zu generieren. Über fünf Jahre weist der Fonds eine Gesamtperformance von +70.5% auf, gegenüber +24.4% für den SWIIT-Index, was einer annualisierten Gesamtrendite von 11.2% entspricht.



DSPF MEILLEUR FONDS COTÉ SUR 5 ANS¹

DSPF BESTER KOTIERTER FONDS ÜBER DIE LETZTEN 5 JAHRE¹



Cette performance a été reconnue par le journal *Neue Zürcher Zeitung* (NZZ) qui a classé DSPF comme le fonds immobilier le plus performant en termes de rendements total annualisé sur cinq ans (distribution comprises).

Diese Performance wurde von der *Neuen Zürcher Zeitung* (NZZ) anerkannt, die DSPF als den performantesten Immobilienfonds in Bezug auf die annualisierte Gesamtrendite über fünf Jahre (inklusive Ausschüttungen) eingestuft hat.

LES CINQ FONDS IMMOBILIERS LES PLUS PERFORMANTS

DIE FÜNF PERFORMANTESTEN IMMOBILIENFONDS

Rendement total annualisé sur cinq ans, distributions comprises, en pourcentage

Annualisierte Gesamtrendite über fünf Jahre, Ausschüttungen inbegriffen, in Prozent

Nom du fonds Name des Fonds	Rendement total annualisé sur les 5 dernières années Annualisierte Gesamtrendite über die letzten 5 Jahre	Thème Thema
Dominicé Swiss Property Fund	11.15%	Logement Suisse romande / Wohnungen Westschweiz
UBS (CH) Property Fund – Direct Hospitality	9.89%	Éducation, logement et santé / Bildung, Wohnen und Gesundheit
Good Buildings Swiss Real Estate Fund	8.64%	Logement Suisse alémanique / Wohnungen Deutschschweiz
Helvetia (CH) Swiss Property Fund	8.55%	Logement Suisse alémanique / Wohnungen Deutschschweiz
UBS Property Fund Direct Residential	8.23%	Logement Suisse alémanique / Wohnungen Deutschschweiz

Source / [Quelle](#): Swiss Finance & Property / NZZ

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

¹ Vergangene Wertentwicklungen sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. Die Performancezahlen verstehen sich netto nach Abzug von Gebühren und Schweizer Einkommens- und Vermögenssteuern.





Politique et stratégie d'investissement

Notre stratégie d'investissement dans le secteur résidentiel en Suisse romande repose sur une approche rigoureuse, diversifiée et orientée vers la création de valeur pour nos investisseurs, tout en maîtrisant les risques. Nous privilégions l'acquisition d'actifs immobiliers situés dans des zones urbaines dynamiques, caractérisées par une forte demande résidentielle, une bonne accessibilité aux commodités locales, aux transports publics et aux infrastructures essentielles.

Chaque décision d'investissement est guidée par une analyse approfondie des tendances du marché immobilier local, des indicateurs économiques macro et microéconomiques, ainsi que de la stabilité financière régionale. Ce cadre analytique structuré permet d'orienter nos choix de manière cohérente avec les évolutions du marché.

Notre équipe mobilise ses compétences techniques, sa rigueur de gestion, sa créativité et un réseau performant pour identifier les meilleures opportunités du marché. Cette expertise permet d'évaluer avec discernement les risques et les potentiels de chaque actif, de gérer les projets avec précision et de proposer des solutions efficaces pour maximiser la valeur à long terme.

Nous visons la constitution d'un portefeuille équilibré et diversifié, capable de générer des rendements solides en francs suisses dans la durée.

La composition actuelle de notre portefeuille, axée sur les centres urbains clés de Suisse romande, reflète pleinement notre ambition: offrir à nos investisseurs des rendements stables et performants dans un environnement de marché exigeant.

Les graphiques ci-dessous confirment la bonne mise en place de notre stratégie avec un portefeuille aligné avec nos objectifs d'investissement.



Anlagepolitik und -strategie

Unsere Anlagestrategie im Wohnimmobiliensektor der Westschweiz beruht auf einem rigorosen, diversifizierten und auf Wertschöpfung für unsere Anleger ausgerichteten Ansatz bei gleichzeitiger Risikobeherrschung. Wir bevorzugen den Erwerb von Immobilienvermögen in dynamischen urbanen Zonen, die sich durch eine starke Wohnnachfrage, eine gute Erreichbarkeit lokaler Annehmlichkeiten, des öffentlichen Verkehrs und wesentlicher Infrastrukturen auszeichnen.

Jede Investitionsentscheidung wird durch eine vertiefte Analyse der lokalen Immobilienmarktrends, makro- und mikroökonomischer Indikatoren sowie der regionalen Finanzstabilität geleitet. Dieser strukturierte analytische Rahmen ermöglicht es, unsere Entscheidungen kohärent mit den Marktentwicklungen auszurichten.

Unser Team mobilisiert seine technischen Kompetenzen, seine Managementdisziplin, seine Kreativität und ein leistungsfähiges Netzwerk, um die besten Marktgelegenheiten zu identifizieren. Diese Expertise erlaubt es, die Risiken und Potenziale jedes Vermögenswerts mit Urteilsvermögen zu bewerten, Projekte mit Präzision zu verwalten und wirksame Lösungen zur Maximierung des langfristigen Werts vorzuschlagen.

Wir streben den Aufbau eines ausgewogenen und diversifizierten Portfolios an, das in der Lage ist, auf Dauer solide Renditen in Schweizer Franken zu generieren.

Die aktuelle Zusammensetzung unseres Portfolios, fokussiert auf die urbanen Schlüsselzentren der Westschweiz, spiegelt unseren Anspruch vollständig wider: unseren Anlegern stabile und leistungsstarke Renditen in einem anspruchsvollen Marktumfeld zu bieten.

Die nachstehenden Grafiken bestätigen die erfolgreiche Umsetzung unserer Strategie mit einem Portfolio, das mit unseren Anlagezielen im Einklang steht.

«Discipline d'investissement, maîtrise des risques et vision à long terme constituent les piliers de notre stratégie immobilière»

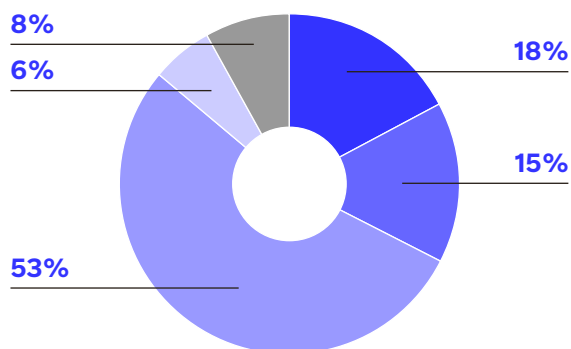
«Anlagedisziplin, Risikobeherrschung und langfristige Vision bilden die Pfeiler unserer Immobilienstrategie»

Diego Reyes
Senior Fund Manager



Un positionnement urbain au cœur des bassins d'emploi les plus dynamiques

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

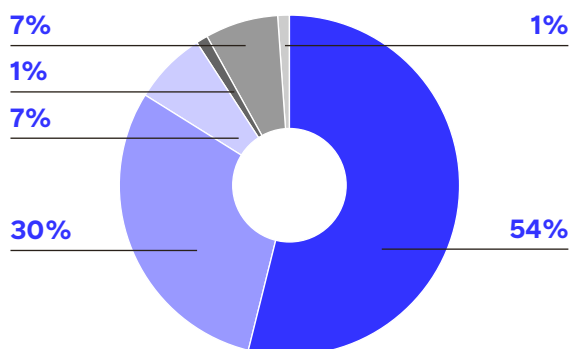


Eine urbane Positionierung im Herzen der dynamischsten Beschäftigungszentren

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

- 12% et plus / 12% und mehr
- 8% à 12% / 8% bis 12%
- 4% à 8% / 4% bis 8%
- 2% à 4% / 2% bis 4%
- 0% à 2% / 0% bis 2%
- -5% à 0% / -5% bis 0%
- -5% et moins / -5% und weniger

RÉPARTITION PAR CARACTÈRE URBAIN DE LA COMMUNE^{1,3}



AUFTEILUNG NACH STÄDTISCHEM CHARAKTER DER GEMEINDE^{1,3}

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

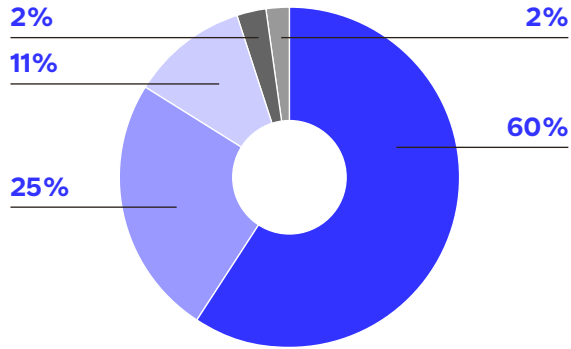
- 1 Selon la valeur vénale au 31 décembre 2025.
- 2 L'évolution de l'emploi local reflète l'activité économique, qui peut être importante à long terme pour le marché immobilier local. Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Le lien a été établie au niveau de la propriété.
- 3 La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS.

- 1 Gemäß dem Verkehrswert zum 31. Dezember 2025.
- 2 Die Entwicklung der lokalen Beschäftigung spiegelt die wirtschaftliche Aktivität wider, die langfristig für den lokalen Immobilienmarkt von Bedeutung sein kann. Die Beschäftigungsdaten auf Gemeindeebene stammen vom Bundesamt für Statistik (BFS). Die Verbindung wurde auf Objektebene hergestellt.
- 3 Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.



La qualité de la localisation est un déterminant clé de la résilience immobilière

RÉPARTITION NOTE MACRO W&P^{1,2}



La note macro W&P moyenne du parc immobilier est de 4.5 sur 5.

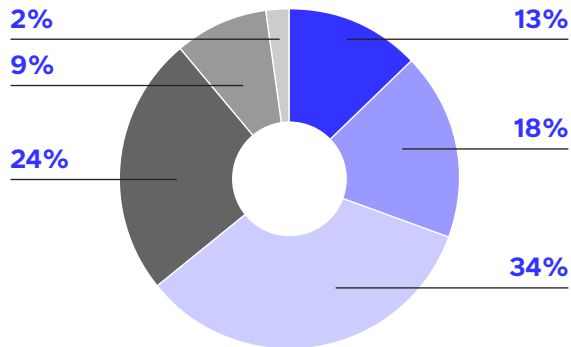
Die Qualität der Lage ist ein zentraler Faktor für die Resilienz von Immobilieninvestitionen

AUFTEILUNG DER MAKRO-NOTE W&P^{1,2}

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

Die durchschnittliche makroökonomische W&P-Bewertung des Immobilienbestands beträgt 4.5 von 5.

RÉPARTITION NOTE MICRO W&P^{1,2}



La note micro W&P moyenne du parc immobilier est de 3.6 sur 5.

AUFTEILUNG DER MIKRO-NOTE W&P^{1,2}

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

Die durchschnittliche mikroökonomische W&P-Bewertung des Immobilienbestands beträgt 3.6 von 5.

1 Selon la valeur vénale au 31 décembre 2025.
2 Source: Wüest Partner.

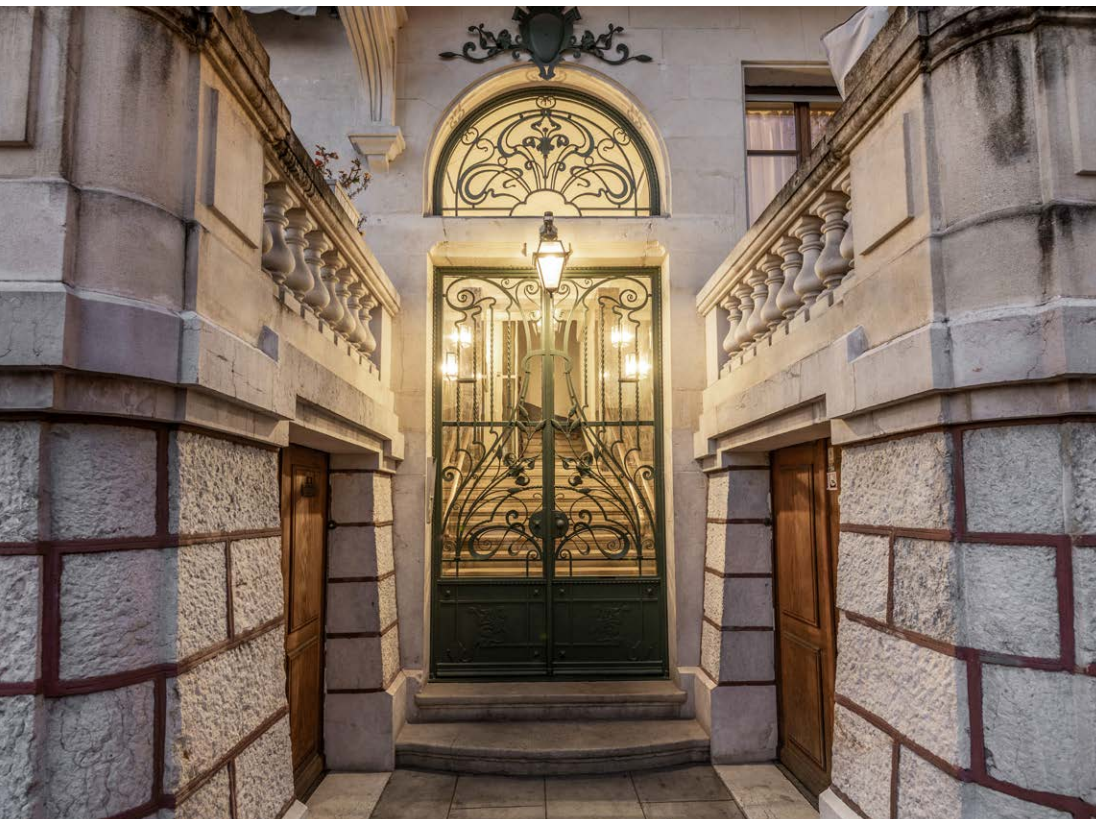
1 Gemäß dem Verkehrswert zum 31. Dezember 2025.
2 Quelle: Wüest Partner.



Activité du fonds

Fondsaktivitäten

↓ Rue du Liotard 31, 1202 Genève/GE





Acquisitions

Lors du premier semestre de l'exercice 2025-2026, le fonds a acquis 11 immeubles situés dans les cantons de Genève et Vaud, représentant un investissement total d'environ CHF 108 millions. La majorité de ces actifs présentent un taux de vacance proche de zéro, assurant une contribution immédiate au rendement et renforçant la stabilité des flux de trésorerie du fonds.

Akquisitionen

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025-2026 erwarb der Fonds 11 Liegenschaften in den Kantonen Genf und Waadt, die eine Gesamtinvestition von rund CHF 108 Millionen darstellen. Die Mehrheit dieser Vermögenswerte weist eine Leerstandsquote nahe null auf, was einen unmittelbaren Beitrag zur Rendite sichert und die Stabilität der Cashflows des Fonds verstärkt.



1	Rue Émile-Nicolet 1	1205 Genève
2	Rue Liotard 31	1202 Genève
3	Rue Jean-Dassier 16	1201 Genève
4	Chemin Alfred-Bétems 7	1218 Le Grand-Saconnex
5	Avenue de Florissant 23	1008 Prilly
6	Passage Mathias-Mayor 2	1004 Lausanne
7	Avenue du Vingt-Quatre Janvier 4, rue du Maupas 48 bis	1004 Lausanne
8	Rue des Crêtes 23, rue des Jardins 24, 26	1003 Lausanne
9	Rue Saint-Roch 25, 27	1004 Lausanne
10	Rue du Petit-Chêne 10	1003 Lausanne
11	Route d'Oron 5	1010 Lausanne



Genève : des actifs patrimoniaux dans des quartiers urbains recherchés

À Genève, DSPF consolide sa présence dans des secteurs à forte demande locative, où se combinent patrimoine architectural, stabilité et potentiel de valorisation. Cette stratégie d'investissement cible des actifs combinant stabilité des revenus, réserve locative significative et potentiel de création de valeur à long terme.

Genf: Vermögenswerte in gefragten urbanen Quartieren

In Genf konsolidiert DSPF seine Präsenz in Sektoren mit starker Mietnachfrage, in denen sich architektonisches Erbe, Stabilität und Wertsteigerungspotenzial verbinden. Diese Investitionsstrategie richtet sich auf Vermögenswerte, die Ertragsstabilität, eine bedeutende Mietreserve sowie ein langfristiges Wertschöpfungspotenzial vereinen.



**RUE LIOTARD 31,
1202 GENÈVE / GE**

Bâti au début du XX^e siècle, l'immeuble présente une architecture raffinée – ferronneries, sculptures, façades soignées – et bénéficie d'investissements énergétiques récents. Avec une arcade commerciale et douze appartements, il combine charme historique, performance technique et réserve locative de 42%.

**RUE LIOTARD 31,
1202 GENF / GE**

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut, präsentiert die Liegenschaft eine raffinierte Architektur – Schmiedeeisen, Skulpturen, gepflegte Fassaden – und profitiert von kürzlich durchgeführten energetischen Investitionen. Mit einer Geschäftsarkade und zwölf Wohnungen vereint sie historischen Charme, technische Leistung und eine Mietreserve von 42%.



Quartier
Quartier

Servette/Geisendorf



Commodités
Annehmlichkeiten

- Commerces et services de quartier à proximité (arcade en pied d'immeuble)
- Quartiergeschäfte und -dienstleistungen in der Nähe (Arkade im Erdgeschoss)



Transports publics
Öffentlicher Verkehr

- Bonne desserte bus/tram à 250 m
- Gute Bus-/Tramandbindung in 250 m



Atouts
Vorteile

- Quartier résidentiel recherché
- Immeuble début XXe
- Travaux énergétiques récents
- Réserve locative 42%
- Gefragtes Wohnquartier
- Gebäude Anfang 20. Jh.
- Kürzliche energetische Arbeiten
- Mietreserve 42%



RUE ÉMILE-NICOLET 1, 1205 GENÈVE / GE

Situé au cœur du quartier Plainpalais-Jonction, cet immeuble résidentiel de vingt-six logements s'inscrit dans une zone à forte demande. Un permis en cours prévoit la création de deux appartements supplémentaires, renforçant le potentiel de croissance de cet actif présentant une réserve locative de 56%.

RUE ÉMILE-NICOLET 1, 1205 GENF / GE

Im Herzen des Quartiers Plainpalais-Jonction gelegen, fügt sich dieses Wohngebäude mit sechszwanzig Wohnungen in eine Zone mit starker Nachfrage ein. Eine laufende Baubewilligung sieht die Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnungen vor, was das Wachstumspotenzial dieses Vermögenswerts mit einer Mietreserve von 56% verstärkt.



Quartier Quartier

Plainpalais / Jonction



Commodités Annehmlichkeiten

- Quartier vivant, proximité commerces et pôles urbains
- Lebendiges Quartier, Nähe zu Geschäften und urbanen Polen



Transports publics Öffentlicher Verkehr

- Réseau TP dense à 250 m
- Dichtes ÖV-Netz in 250 m



Atouts Vorteile

- Forte demande locative
- Projet de densification (2 logements)
- Réserve locative 56%
- Starke Mietnachfrage
- Verdichtungsprojekte (2 Wohnungen)
- Mietreserve 56%



RUE JEAN-DASSIER 16, 1201 GENÈVE / GE

Édifié en 1919, cet immeuble résidentiel bénéficie d'un statut de protection patrimoniale garantissant la préservation de son identité architecturale. Idéalement situé au cœur de Genève, à proximité des Grottes et de Saint-Gervais, il profite d'une excellente desserte et d'un environnement complet (commerces, écoles, équipements). La gare et les transports publics sont accessibles à pied.

RUE JEAN-DASSIER 16, 1201 GENF / GE

Dieses 1919 erbaute Wohngebäude genießt einen Denkmalschutzstatus, der die Erhaltung seiner architektonischen Identität garantiert. Ideal im Herzen von Genf gelegen, in der Nähe der Grottes und von Saint-Gervais, profitiert es von einer ausgezeichneten Anbindung und einem umfassenden Umfeld (Geschäfte, Schulen, Einrichtungen). Der Bahnhof und die öffentlichen Verkehrsmittel sind zu Fuss erreichbar.



Quartier Quartier

Grottes / Saint-Gervais



Commodités Annehmlichkeiten

- Commerces et services
- Geschäfte & Dienstleistungen



Transports publics Öffentlicher Verkehr

- TP + gare à pied à 200 m
- ÖV + Bahnhof zu Fuss in 200 m



Atouts Vorteile

- Centralité forte
- Réserve locative 35%
- Starke Zentralität & hohes
- Mietreserve 35%



**CHEMIN ALFRED-BÉTEMS 7,
1218 LE GRAND-SACONNEX/GE**

Situé dans un quartier résidentiel calme du Grand-Saconnex, l'immeuble bénéficie d'une excellente micro-localisation et d'une forte demande locative. Entièrement résidentiel, il propose des appartements spacieux et agréables de 4 à 6 pièces. Un projet d'aménagement des combles est à l'étude, prévoyant la création de deux appartements supplémentaires qui renforceront le potentiel de valorisation du bien.

**CHEMIN ALFRED-BÉTEMS 7,
1218 LE GRAND-SACONNEX/GE**

Im ruhigen Wohnquartier von Grand-Saconnex gelegen, profitiert die Liegenschaft von einer ausgezeichneten Mikrolage und einer starken Mietnachfrage. Das vollständig für Wohnzwecke genutzte Gebäude bietet geräumige und angenehme Wohnungen mit 4 bis 6 Zimmern. Ein Ausbau des Dachgeschosses wird geprüft, der die Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnungen vorsieht, welche das Wertsteigerungspotenzial der Immobilie verstärken werden.



**Quartier
Quartier**

Le Grand-Saconnex,
secteur Pommier/Budé
Le Grand-Saconnex -
Sektor Pommier/Budé



**Commodités
Annehmlichkeiten**

- Écoles <300 m
- Commerces <600 m
- Schulen <300 m
- Geschäfte <600 m



**Transports publics
Öffentlicher Verkehr**

- TP <250 m
- Gare <3 km
- ÖV <250 m
- Bahnhof <3 km



**Atouts
Vorteile**

- Réserve locative 45%
- Aménagements des combles
- Mietreserve 45%
- Dachgeschossausbau

↓ Chemin Alfred-Bétems 7, 1218 Le Grand-Saconnex/GE





Vaud: un ensemble cohérent d'actifs urbains au sein de quartiers centraux et dynamiques

Dans le canton de Vaud, DSPF déploie une stratégie d'acquisition centrée sur la région lémanique, l'un des marchés les plus dynamiques de Suisse romande. Les actifs acquis offrent une diversité de profils – adresses premium, immeubles résidentiels établis et bâtiments à fort potentiel, mais partagent une même caractéristique: leur inscription dans un tissu urbain dense et recherché.

Waadt: ein kohärentes Ensemble urbaner Vermögenswerte in zentralen und dynamischen Quartieren

Im Kanton Waadt verfolgt DSPF eine Erwerbsstrategie, die sich auf die Genferseeregion konzentriert, einen der dynamischsten Märkte der Westschweiz. Die erworbenen Vermögenswerte bieten eine Vielfalt an Profilen – Premium-Adressen, etablierte Wohngebäude und Liegenschaften mit starkem Potenzial –, teilen jedoch ein gemeinsames Merkmal: ihre Einbettung in ein dichtes und gefragtes urbanes Gewebe.

Au Centre-ville, trois adresses qui incarnent le dynamisme lausannois Im Stadtzentrum, drei Adressen, die die Dynamik Lausannes verkörpern



**RUE DU PETIT-CHÊNE 10,
1003 LAUSANNE /VD**

Sur l'axe majeur reliant la gare à Saint-François, cet immeuble entièrement rénové en 2019 rassemble sept appartements résidentiels ainsi que le restaurant historique La Bavaria, classé «Café historique de Lausanne». La reprise de la marque «La Bavaria» constitue un atout stratégique, garantissant une forte attractivité commerciale et une excellente continuité d'exploitation.

**RUE DU PETIT-CHÊNE 10,
1003 LAUSANNE /VD**

An der Hauptachse, die den Bahnhof mit Saint-François verbindet, vereint dieses 2019 vollständig renovierte Gebäude sieben Wohnungen sowie das historische Restaurant La Bavaria, das als «Historisches Café von Lausanne» klassifiziert ist. Die Übernahme der Marke «La Bavaria» stellt einen strategischen Vorteil dar, der eine starke kommerzielle Attraktivität und eine ausgezeichnete Betriebskontinuität garantiert.



**Quartier
Quartier**

Gare / Saint-François



**Commodités
Annehmlichkeiten**

- Restauration / retail
- Gastronomie / Retail



**Transports publics
Öffentlicher Verkehr**

- Gare à 500 m
- Bus à 100 m
- Bahnhof in 500 m
- Bushaltestelle in 100 m



**Atouts
Vorteile**

- Rénové 2019
- «La Bavaria», forte attractivité commerciale
- Renoviert 2019
- «La Bavaria», starke kommerzielle Attraktivität



RUE SAINT-ROCH 25, 27, 1004 LAUSANNE /VD

À proximité immédiate du Flon et de la Riponne, cet immeuble mixte combine une arcade commerciale au rez-de-chaussée et plusieurs appartements répartis sur cinq niveaux, totalisant 1'271 m² de surfaces locatives. Son emplacement central, très bien connecté, assure une demande locative soutenue.

RUE SAINT-ROCH 25, 27, 1004 LAUSANNE /VD

In unmittelbarer Nähe zum Flon und zur Riponne kombiniert dieses gemischte Gebäude eine Geschäftsarkade im Erdgeschoss und mehrere Wohnungen auf fünf Ebenen, mit insgesamt 1'271 m² Mietfläche. Seine zentrale, sehr gut angebundene Lage sichert eine anhaltende Mietnachfrage.



Quartier Quartier

Flon/Riponne



Commodités Annehmlichkeiten

- Commerces et services
- [Geschäfte & Dienstleistungen](#)



Transports publics Öffentlicher Verkehr

- Bus à 200 m
- [Bushaltestelle in 200 m](#)



Atouts Vorteile

- Adresse centrale et recherchée
- Vie de quartier animée
- Demande locative soutenue
- [Centrale & gefragt Adresse](#)
- [Lebendiges Quartierleben](#)
- [Anhaltende Mietnachfrage](#)



RUE DES CRÊTES 23, RUE DES JARDINS 24, 26, 1018 LAUSANNE /VD

À la lisière du centre, cet immeuble résidentiel compte vingt-neuf appartements pour une surface totale de 2'382 m². Sa localisation, proche des transports, du CHUV et de plusieurs établissements scolaires, offre une base locative solide et un potentiel de valorisation à long terme.

RUE DES CRÊTES 23, RUE DES JARDINS 24, 26, 1018 LAUSANNE /VD

Am Rande des Zentrums zählt dieses Wohngebäude neunundzwanzig Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2'382 m². Seine Lage, nahe den Verkehrsmitteln, dem CHUV und mehreren Bildungseinrichtungen, bietet eine solide Mietbasis und ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial.



Quartier Quartier

Vinet/Pontaise



Commodités Annehmlichkeiten

- CHUV et écoles
- [CHUV & Schulen](#)



Transports publics Öffentlicher Verkehr

- Bus à 300 m
- [Bushaltestelle in 300 m](#)



Atouts Vorteile

- Proximité écoles/services
- Réserve locative 25%
- [Nähe zu Schulen/Dienstleistungen](#)
- [Mietreserve 25%](#)



Maupas /Valency: un quartier résidentiel vivant et stratégique

Maupas /Valency: ein lebendiges und strategisches Wohnquartier



AVENUE DU VINGT-QUATRE-JANVIER 4, RUE DU MAUPAS 48 BIS, 1004 LAUSANNE /VD

Deux immeubles contigus, récemment rénovés, regroupant quatorze appartements et deux surfaces commerciales. Situés au cœur d'un quartier animé et bien desservi, ils affichent une vacance de 0%, reflétant la tension locative du secteur.

AVENUE DU VINGT-QUATRE-JANVIER 4, RUE DU MAUPAS 48 BIS, 1004 LAUSANNE /VD

Zwei angrenzende, kürzlich renovierte Gebäude, die vierzehn Wohnungen und zwei Geschäftsflächen umfassen. Im Herzen eines belebten und gut erschlossenen Quartiers gelegen, weisen sie einen Leerstand von 0% auf, was die Mietanspannung des Sektors widerspiegelt.



Quartier Quartier

Maupas



Commodités Annehmlichkeiten

- Commerces de quartier et services urbains
- Quartiergeschäfte & urbane Dienstleistungen



Transports publics Öffentlicher Verkehr

- Bus à 200 m
- Bushaltestelle in 200 m



Atouts Vorteile

- Vacance 0%
- Réserve locative 33%
- Immeubles rénovés
- Leerstand 0%
- Mietreserve 33%
- Renovierte Gebäude



PASSAGE MATHIAS-MAYOR 2, 1004 LAUSANNE /VD

Immeuble historique développant quinze appartements, typiquement vaudois, offrant un fort potentiel de création de valeur lors de la rotation locative.

PASSAGE MATHIAS-MAYOR 2, 1004 LAUSANNE /VD

Historisches Gebäude mit fünfzehn typisch waadtländischen Wohnungen, das ein starkes Potenzial zur Wertschöpfung bei der Mieterrotation bietet.



Quartier Quartier

Maupas/Valency



Commodités Annehmlichkeiten

- Commerces de quartier
- Quartiergeschäfte



Transports publics Öffentlicher Verkehr

- Bus à 50 m
- Bushaltestelle in 50 m



Atouts Vorteile

- Immeuble historique vaudois
- Potentiel création de valeur 39%
- Historisches waadtländisches Gebäude
- Wertschöpfungspotenzial 39%



La Sallaz : un quartier en pleine évolution

Quartier La Sallaz : ein Sektor in voller Entwicklung



ROUTE D'ORON 5, 1010 LAUSANNE /VD

Localisé entre la station de métro La Sallaz et le CHUV, cet immeuble de 657 m² bénéficie d'un emplacement stratégique. Il présente une réserve locative de 25% et fait l'objet d'une étude de surélévation. Des préavis positifs ont déjà été obtenus pour la création d'un à deux étages supplémentaires, ouvrant la voie à un potentiel d'extension significatif en cohérence avec la morphologie du quartier.

ROUTE D'ORON 5, 1010 LAUSANNE /VD

Zwischen der Metrostation La Sallaz und dem CHUV gelegen, profitiert dieses 657 m² grosse Gebäude von einer strategischen Lage. Es weist eine Mietreserve von 25% auf und ist Gegenstand einer Aufstockungsstudie. Positive Vorabklärungen wurden bereits für die Schaffung von ein bis zwei zusätzlichen Stockwerken eingeholt, was den Weg zu einem bedeutenden Erweiterungspotenzial im Einklang mit der Morphologie des Quartiers öffnet.



Quartier Quartier

La Sallaz/CHUV



Commodités Annehmlichkeiten

- Commerces et hôpital
- Geschäfte & Spital



Transports publics Öffentlicher Verkehr

- Métro La Sallaz à 250 m
- Bonne connectivité
- Metro La Sallaz in 250 m
- Gute Konnektivität



Atouts Vorteile

- Surélévation à l'étude
- Réserve locative 25%
- Aufstockung
- Mietreserve 25%

↓ Route d'Oron 5, 1010 Lausanne /VD





Prilly: une localisation dynamique aux portes de Lausanne

Prilly: eine dynamische Lage vor den Toren Lausannes



**AVENUE DE FLORISSANT 23,
1008 PRILLY /VD**

Cet immeuble résidentiel de neuf appartements, construit en 2006, bénéficie d'un environnement urbain dynamique à proximité immédiate des commerces et des transports publics. Ses typologies contemporaines répondent à une demande locative soutenue. Son raccordement récent au chauffage à distance renforce son profil énergétique, tandis que sa localisation aux portes de Lausanne assure une attractivité durable.

**AVENUE DE FLORISSANT 23,
1008 PRILLY /VD**

Dieses 2006 erbaute Wohngebäude mit neun Wohnungen profitiert von einem dynamischen urbanen Umfeld in unmittelbarer Nähe zu Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln. Seine zeitgenössischen Typologien entsprechen einer anhaltenden Mietnachfrage. Sein kürzlicher Anschluss an die Fernwärme verstärkt sein energetisches Profil, während seine Lage vor den Toren Lausannes eine dauerhafte Attraktivität sichert.



Quartier
Quartier

Portes de Lausanne
Tore von Lausanne



Commodités
Annehmlichkeiten

- Commerces et services à proximité immédiate
- Geschäfte und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe



Transports publics
Öffentlicher Verkehr

- Bus à 100 m
- Bushaltestelle in 100 m



Atouts
Vorteile

- CAD
- Tram Prilly à Lausanne-Flon prévu fin 2026
- Fernwärme
- Tram Prilly - Lausanne-Flon: Inbetriebnahme Ende 2026



Avenue de Florissant 23, 1008 Prilly /VD







Développements et rénovations

Au cours de la période du 1er juillet au 31 décembre 2025, plusieurs projets de développement et de rénovation ont enregistré des avancées concrètes, tant au stade de l'exécution des chantiers que dans le cadre des procédures de dépôt de permis de construire. Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de valorisation du portefeuille et d'optimisation de son potentiel locatif et énergétique. La présente section se concentre sur les projets ayant progressé en phase de réalisation ainsi que sur ceux ayant fait l'objet d'un dépôt de demande d'autorisation de construire durant la période sous revue.

Projets en chantier

RUE DU SIMPLON 33, 1800 VEVEY /VD

Depuis le démarrage des travaux en mai 2025, le projet a progressé conformément au calendrier. Les principales phases d'exécution ont été menées à bien au cours de la période sous revue. Ces interventions ont permis la création de deux logements supplémentaires d'environ 35 m² chacun, destinés à être intégrés au parc locatif du fonds dès leur mise sur le marché. La réception finale est planifiée en février 2026.

L'investissement total s'élève à CHF 1.5 millions, dont CHF 1.2 millions dédiés à la rénovation énergétique et CHF 0.3 million à l'aménagement des combles.

Entwicklungen und Renovierungen

Im Zeitraum vom 1. Juli bis 31. Dezember 2025 verzeichnet mehrere Entwicklungs- und Renovierungsprojekte konkrete Fortschritte, sowohl in der Ausführungsphase der Baustellen als auch im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. Diese Massnahmen fügen sich in die Strategie der Portfoliowertschöpfung und der Optimierung seines Miet- und Energiepotenzials ein. Der vorliegende Abschnitt konzentriert sich auf die Projekte, die in der Realisierungsphase Fortschritte gemacht haben, sowie auf jene, für die während des Berichtszeitraums ein Baugesuch eingereicht wurde.

Projekte im Bau

RUE DU SIMPLON 33, 1800 VEVEY /VD

Seit Beginn der Arbeiten im Mai 2025 ist das Projekt planmässig vorangeschritten. Die wichtigsten Ausführungsphasen wurden während des Berichtszeitraums erfolgreich abgeschlossen. Diese Massnahmen ermöglichen die Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnungen von jeweils rund 35 m², die nach ihrer Markteinführung in den Mietbestand des Fonds integriert werden sollen. Die Endabnahme ist für Februar 2026 geplant.

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 1.5 Millionen, wovon CHF 1.2 Millionen für die energetische Sanierung und CHF 0.3 Millionen für den Dachgeschossausbau vorgesehen sind.

 [Rue du Simplon 33, 1800 Vevey /VD](#)





RUE DU GRAND-BUREAU 39, 1227 LES ACACIAS/GE

À la suite de l'acquisition de l'immeuble Grand-Bureau 39 en juin 2025, le projet de rénovation HPE a été lancé conformément au permis de construire en force du 30 janvier 2023.

L'appel d'offres pour le planificateur général a permis le démarrage des travaux en décembre 2025. Ceux-ci portent sur la modernisation énergétique de l'immeuble, la mise aux normes techniques et incendie, la rénovation des façades ainsi que l'analyse du potentiel de création de valeur en attique.

RUE DU GRAND-BUREAU 39, 1227 LES ACACIAS/GE

Nach dem Erwerb der Liegenschaft Grand-Bureau 39 im Juni 2025 wurde das HPE-Renovierungsprojekt gemäss der rechtskräftigen Baubewilligung vom 30. Januar 2023 lanciert.

Die Ausschreibung für den Generalplaner ermöglichte den Baubeginn im Dezember 2025. Die Arbeiten betreffen die energetische Modernisierung der Liegenschaft, die technische und brandschutztechnische Normierung, die Fassadenrenovierung sowie die Analyse des Wertschöpfungspotenzials im Dachgeschoss.

↓ Rue du Grand-Bureau 39, 1227 Les Acacias/GE





Projets en procédure de permis de construire

**RUE DE LA BLANCHERIE 5,
1022 CHAVANNES-PRÈS-RENENS /VD**

L'immeuble fait l'objet d'un projet de rénovation énergétique complète incluant sa mise en conformité réglementaire.

Depuis le dernier rapport, la procédure d'autorisation se poursuit au niveau cantonal, l'ensemble des demandes de compléments formulées par la commune ayant été traité. En parallèle, la phase d'appel d'offres a été engagée afin de permettre un démarrage du chantier dès l'obtention de l'autorisation de construire. Sous réserve de l'issue favorable de la procédure, le début des travaux est prévu pour l'été 2026.

Projekte im Baubewilligungsverfahren

**RUE DE LA BLANCHERIE 5,
1022 CHAVANNES-PRÈS-RENENS /VD**

Die Liegenschaft ist Gegenstand eines umfassenden energetischen Renovierungsprojekts, einschliesslich ihrer behördlichen Normierung.

Seit dem letzten Bericht wird das Bewilligungsverfahren auf kantonaler Ebene fortgesetzt, nachdem alle von der Gemeinde geforderten Ergänzungen bearbeitet wurden. Parallel dazu wurde die Ausschreibungsphase eingeleitet, um einen Baubeginn nach Erhalt der Baubewilligung zu ermöglichen. Vorbehaltlich eines positiven Ausgangs des Verfahrens ist der Baubeginn für Sommer 2026 vorgesehen.

↓ Rue de la Blancherie 5, 1022 Chavannes-près-Renens /VD – **Avant/après**, Vorher/Nachher





RUE DE LYON 65 BIS, 1203 GENÈVE /GE

Le projet Lyon 65 bis à Genève prévoit la surélévation de l'immeuble de deux étages ainsi qu'une rénovation énergétique complète visant l'obtention de la certification Haute Performance Énergétique (HPE), ouvrant droit à une exonération fiscale de 20 ans. Cette opération s'inscrit dans la stratégie de valorisation durable du portefeuille.

Depuis le dernier rapport, une étape déterminante a été franchie avec la signature du contrat d'entreprise totale et le dépôt de la demande de permis de construire en juillet 2025. La procédure est en cours d'instruction et, sous réserve de son issue favorable, le démarrage des travaux est planifié pour septembre 2026.

RUE DE LYON 65 BIS, 1203 GENF /GE

Das Projekt Lyon 65 bis in Genf sieht die Aufstockung der Liegenschaft um zwei Stockwerke sowie eine umfassende energetische Sanierung vor, die auf die Erlangung der Zertifizierung Hohe Energetische Performance (HPE) abzielt und eine Steuerbefreiung von 20 Jahren ermöglicht. Diese Massnahme fügt sich in die Strategie der nachhaltigen Portfoliowertschöpfung ein.

Seit dem letzten Bericht wurde ein entscheidender Schritt erreicht mit der Unterzeichnung des Totalunternehmervertrags und der Einreichung des Baugesuchs im Juli 2025. Das Verfahren ist in Bearbeitung und, vorbehaltlich eines positiven Ausgangs, ist der Baubeginn für September 2026 geplant.

↓ Rue de Lyon 65 bis, 1203 Genève /GE





AVENUE DE MONTCHOISI 26, 28, 1006 LAUSANNE /VD

Acquis en 2023, l'immeuble situé au centre de Lausanne fait l'objet d'un projet de surélévation et de rénovation intégrale visant sa mise aux standards actuels en matière de confort, de durabilité et de performance énergétique, incluant la création de quatre logements supplémentaires, dont deux avec terrasses.

Depuis le dernier rapport, un préavis favorable a été obtenu en décembre 2025, sous réserve de l'intégration des remarques formulées par la commission d'architecture et les services de la Ville de Lausanne. Le projet a été adapté en conséquence et un nouveau dossier de demande de permis de construire sera déposé au printemps 2026.

AVENUE DE MONTCHOISI 26, 28, 1006 LAUSANNE /VD

Die 2023 erworbene Liegenschaft im Zentrum von Lausanne ist Gegenstand eines Aufstockungs- und Gesamtrenovierungsprojekts, das auf ihre Anpassung an die aktuellen Standards in Bezug auf Komfort, Nachhaltigkeit und energetische Performance abzielt, einschliesslich der Schaffung von vier zusätzlichen Wohnungen, davon zwei mit Terrassen.

Seit dem letzten Bericht wurde im Dezember 2025 eine positive Vorabklärung eingeholt, vorbehaltlich der Berücksichtigung der von der Architekturkommission und den Dienststellen der Stadt Lausanne formulierten Bemerkungen. Das Projekt wurde entsprechend angepasst und ein neues Baugesuch wird im Frühjahr 2026 eingereicht.

↓ Avenue de Montchoisi 26, 28, 1006 Lausanne /VD – **Avant /après**, Vorher /Nachher





AVENUE DE FRANCE 18B ET 20, 1004 LAUSANNE /VD

Les immeubles situés aux n°18b et n°20 font l'objet de deux projets distincts portant respectivement sur l'agrandissement du rez-de-chaussée et l'aménagement des combles, accompagnés d'une rénovation partielle visant la mise en conformité réglementaire, l'amélioration des performances énergétiques et la valorisation des éléments patrimoniaux.

Depuis le dernier rapport, les demandes de permis de construire déposées en décembre 2024 ont poursuivi leur instruction. Les dossiers ont été actualisés en juillet puis en novembre 2025 afin d'intégrer les remarques de la commission d'architecture et des services de la Ville de Lausanne. Sous réserve de l'issue favorable de la procédure, le démarrage des travaux est prévu pour le troisième trimestre 2026.

AVENUE DE FRANCE 18B ET 20, 1004 LAUSANNE /VD

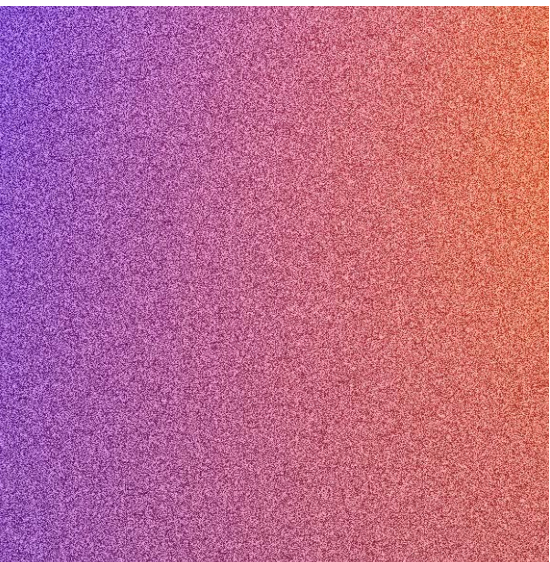
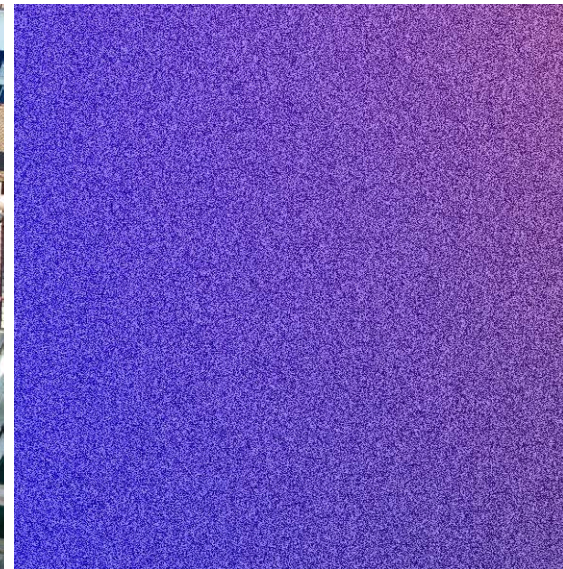
Die Liegenschaften an den Nummern 18b und 20 sind Gegenstand von zwei separaten Projekten, die sich respektive auf die Vergrößerung des Erdgeschosses und den Dachgeschossausbau beziehen, begleitet von einer Teilrenovierung zur behördlichen Normierung, zur Verbesserung der energetischen Performance und zur Aufwertung der denkmalgeschützten Elemente.

Seit dem letzten Bericht wurde die Prüfung der im Dezember 2024 eingereichten Baugesuche fortgesetzt. Die Dossiers wurden im Juli und dann im November 2025 aktualisiert, um die Bemerkungen der Architekturkommission und der Dienststellen der Stadt Lausanne zu berücksichtigen. Vorbehaltlich eines positiven Ausgangs des Verfahrens ist der Baubeginn für das dritte Quartal 2026 vorgesehen.

↓ Avenue de France 18b, 1004 Lausanne /VD



↓ Avenue de France 20, 1004 Lausanne /VD



Valorisation du parc: bilan d'un semestre de rénovations réussies

Au cours du semestre écoulé, le fonds a poursuivi activement sa stratégie de rénovation de son parc résidentiel, avec pour objectif principal la création de valeur durable et l'amélioration qualitative des logements. Au total, 31 logements ont été entièrement ou partiellement rénovés et remis sur le marché durant la période, permettant une revalorisation significative des revenus locatifs.

Réalisées avec une maîtrise rigoureuse des coûts, ces rénovations ont généré un gain locatif moyen de près de 44%, représentant une augmentation annuelle de CHF 170'000. Le retour sur investissement (ROI) ressort ainsi à 9%, confirmant la pertinence économique de la stratégie déployée.

Le processus de rénovation est optimisé avec une durée moyenne de travaux limitée à deux mois afin de minimiser la vacance locative tout en privilégiant des entreprises locales, de matériaux durables et de solutions techniques pérennes. Cette approche permet de proposer des logements attractifs, répondant aux attentes actuelles du marché, tant en matière de confort que de fonctionnalité.

Cette approche renforce à la fois la performance financière, l'attractivité du portefeuille et sa valeur patrimoniale à long terme, en parfaite cohérence avec la stratégie responsable du fonds.

Portfolioaufwertung: Bilanz eines erfolgreichen Renovationssemesters

Im vergangenen Semester hat der Fonds seine Renovationsstrategie für den Wohnungsbestand aktiv weiterverfolgt, mit dem Hauptziel, nachhaltigen Wert zu schaffen und die Wohnqualität zu verbessern. Insgesamt wurden 31 Wohnungen vollständig oder teilweise renoviert und während dieser Periode wieder auf den Markt gebracht, was eine signifikante Aufwertung der Mieteinnahmen ermöglichte.

Diese Renovationen wurden mit strikter Kostenkontrolle durchgeführt und erzielten einen durchschnittlichen Mietertragszuwachs von nahezu 44%, was einer jährlichen Steigerung von CHF 170'000 entspricht. Der Return on Investment (ROI) liegt somit bei 9% und bestätigt die wirtschaftliche Relevanz der umgesetzten Strategie.

Der Renovationsprozess ist optimiert mit einer durchschnittlichen Baudauer von zwei Monaten, um den Leerstand zu minimieren, wobei lokale Unternehmen, nachhaltige Materialien und langlebige technische Lösungen bevorzugt werden. Dieser Ansatz ermöglicht es, attraktive Wohnungen anzubieten, die den aktuellen Markterwartungen sowohl in Bezug auf Komfort als auch Funktionalität entsprechen.

Dieser Ansatz stärkt gleichzeitig die finanzielle Performance, die Attraktivität des Portfolios und seinen langfristigen Substanzwert, in perfekter Übereinstimmung mit der verantwortungsvollen Strategie des Fonds.

↓ Rue du Simplon 33, 1800 Vevey/VD





FOCUS SUR BERGIÈRES

Entre préservation du patrimoine,
création de valeur et rénovation
énergétique

FOKUS AUF BERGIÈRES

Zwischen Denkmalpflege,
Wertschöpfung und
energetischer Sanierung



FRANÇOIS LEMERCIER
REAL ESTATE PROJECT MANAGER

Tout au long de l'année, nos équipes de développement sont mobilisées sur l'ensemble de nos chantiers afin de valoriser, repenser et densifier notre parc immobilier, tout en améliorant significativement sa performance énergétique.

Ces projets s'inscrivent dans une démarche globale visant à aligner les actifs sur les attentes du marché, à assurer leur pérennité et leur durabilité, et à optimiser le rendement total du portefeuille.

Découvrez à travers notre échange avec François Lemerrier, Real Estate Project Manager, les coulisses, les ambitions stratégiques et les résultats concrets d'un projet emblématique mêlant patrimoine, transition énergétique et performance économique.

Das ganze Jahr über sind unsere Entwicklungsteams auf allen unseren Baustellen im Einsatz, um unseren Immobilienbestand aufzuwerten, neu zu denken und zu verdichten, während gleichzeitig seine energetische Performance signifikant verbessert wird.

Diese Projekte fügen sich in einen globalen Ansatz ein, der darauf abzielt, die Vermögenswerte an die Markterwartungen anzupassen, ihre Beständigkeit und Nachhaltigkeit zu gewährleisten und die Gesamtrendite des Portfolios zu optimieren.

Entdecken Sie durch unser Gespräch mit François Lemerrier, Real Estate Project Manager, die Hintergründe, die strategischen Ambitionen und die konkreten Ergebnisse eines emblematischen Projekts, das Denkmalschutz, Energiewende und wirtschaftliche Performance vereint.



Pour commencer, pouvez-vous présenter les grandes lignes du projet de Bergières?

Bergières est un projet ambitieux qui combine valorisation patrimoniale, transition énergétique et création de valeur durable. Nous avons mené une rénovation énergétique complète tout en réalisant une surélévation, ce qui a permis de créer un nouvel étage de 77 m² avec une terrasse plein sud de 38 m² et une vue exceptionnelle sur le lac Léman. L'objectif était double: réduire de manière drastique l'empreinte carbone du bâtiment et améliorer sa performance économique. Ce projet illustre comment un bâtiment ancien peut être transformé en un actif exemplaire, performant sur le plan énergétique tout en générant une réelle valeur économique.

«Il est possible d'allier une durabilité exigeante et une rentabilité maîtrisée, au bénéfice des locataires et des investisseurs»

Quelles étaient les ambitions initiales et les objectifs prioritaires du fonds sur ce projet?

L'ambition du projet devait démontrer qu'il est possible d'allier une durabilité exigeante et une rentabilité maîtrisée, au bénéfice des locataires et des investisseurs. Nous avons trois objectifs majeurs. D'abord, améliorer la performance énergétique du bâtiment. Les émissions de

Können Sie zu Beginn die grossen Linien des Bergières-Projekts vorstellen?

Bergières ist ein ambitioniertes Projekt, das Denkmalschutzaufwertung, Energiewende und nachhaltige Wertschöpfung kombiniert. Wir haben eine umfassende energetische Sanierung durchgeführt und gleichzeitig eine Aufstockung realisiert, was die Schaffung eines neuen 77 m² grossen Dachgeschosses mit einer 38 m² grossen Südterrasse und einer aussergewöhnlichen Sicht auf den Genfersee ermöglichte. Das Ziel war zweifach: den CO₂-Fussabdruck des Gebäudes drastisch zu reduzieren und seine wirtschaftliche Performance zu verbessern. Dieses Projekt veranschaulicht, wie ein altes Gebäude in einen exemplarischen Vermögenswert transformiert werden kann, der energetisch leistungsfähig ist und gleichzeitig einen echten wirtschaftlichen Wert generiert.

«Es ist möglich, anspruchsvolle Nachhaltigkeit mit einer kontrollierten Rentabilität zu verbinden – zum Nutzen sowohl der Mieter als auch der Investoren»

Welches waren die ursprünglichen Ambitionen und die prioritären Ziele des Fonds für dieses Projekt?

Die Ambition des Projekts musste demonstrieren, dass es möglich ist, anspruchsvolle Nachhaltigkeit und





CO₂ ont été réduites de 41 à 9 kg/m²/an grâce au remplacement de la chaudière à mazout par une pompe à chaleur air-eau et aux travaux d'amélioration de l'enveloppe. Cette rénovation complète a permis de faire évoluer l'étiquette énergétique de E à B. Le deuxième objectif était d'accroître le potentiel locatif via la surélévation, qui représente une création de valeur directe et mesurable. Enfin, il s'agissait de préserver et de valoriser un actif patrimonial dans un quartier en pleine mutation.

Quel a été votre rôle sur l'ensemble du projet?

Le département développement a assuré la direction globale du projet, depuis la phase de faisabilité jusqu'à la livraison. Mon rôle a été de garantir la cohérence entre les ambitions du fonds, les contraintes du site et les exigences des autorités. J'ai piloté l'ensemble des dimensions techniques, réglementaires, budgétaires et opérationnelles, y compris la coordination des nombreux intervenants. C'est un rôle transversal qui exige un équilibre permanent entre vision stratégique et pragmatisme opérationnel.

Concrètement, comment s'est déroulé le projet, de la conception à la livraison?

Nous avons commencé par des études de potentiel – technique, énergétique et économique –, qui ont été

beherrschte Rentabilität zum Nutzen der Mieter und Investoren zu vereinen. Wir hatten drei Hauptziele. Zunächst die Verbesserung der energetischen Performance des Gebäudes. Die CO₂-Emissionen wurden von 41 auf 9 kg/m²/Jahr reduziert, dank des Ersatzes des Ölkessels durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und der Arbeiten zur Verbesserung der Gebäudehülle. Diese umfassende Sanierung ermöglichte die Verbesserung des Energieausweises von E auf B. Das zweite Ziel war die Steigerung des Mietpotenzials durch die Aufstockung, die eine direkte und messbare Wertschöpfung darstellt. Schliesslich ging es darum, einen denkmalgeschützten Vermögenswert in einem Quartier im Wandel zu erhalten und aufzuwerten.

Welche Rolle hatten Sie im gesamten Projekt?

Die Entwicklungsabteilung übernahm die Gesamtleitung des Projekts, von der Machbarkeitsphase bis zur Übergabe. Meine Rolle bestand darin, die Kohärenz zwischen den Ambitionen des Fonds, den Standortbedingungen und den behördlichen Anforderungen zu gewährleisten. Ich leitete sämtliche technischen, regulatorischen, budgetären und operativen Dimensionen, einschliesslich der Koordination der zahlreichen Beteiligten. Es ist eine bereichsübergreifende Rolle, die ein permanentes Gleichgewicht zwischen strategischer Vision und operativem Pragmatismus erfordert.





déterminantes pour calibrer les interventions. Ensuite, il a fallu obtenir les autorisations et optimiser le projet avec la Ville. Nous avons piloté les appels d'offres d'entreprises avec discipline pour maîtriser les coûts et délais.

La réussite du projet repose sur une coordination précise entre l'architecte, les ingénieurs CVSE, les énergéticiens et les entreprises, ainsi que sur un pilotage rigoureux des étapes de réception, de certification et de mise en location. C'est un développement qui s'est construit par itérations successives, en intégrant à chaque étape les contraintes de transition énergétique et les impératifs économiques du fonds.

Comment ce projet s'inscrit-il dans la stratégie globale du Dominicé Swiss Property Fund?

Le fonds vise à disposer d'actifs résilients, modernisés et à fort potentiel de création de valeur. Bergières illustre parfaitement cette stratégie : cibler des immeubles à transformer, investir fortement dans la performance énergétique et activer les réserves de droits à bâtir quand cela est pertinent.

Le projet s'inscrit également dans la volonté du fonds de renforcer ses performances ESG. Nous sommes classés quatre étoiles au GRESB et figurons au deuxième rang de notre catégorie démontrant que nous jouons pleinement un rôle de leader en matière de durabilité.

Quels étaient les objectifs à l'échelle du bâtiment, mais aussi du portefeuille et des investisseurs?

Il s'agissait d'abord de préserver la valeur du bâtiment dans un marché toujours plus exigeant et de renforcer les performances ESG du portefeuille grâce à une amélioration nette de l'efficacité énergétique.

Le projet génère aussi une hausse de 30% de l'état locatif, soit plus de CHF 100'000 de revenus additionnels par an. Les charges énergétiques futures sont fortement réduites, ce qui bénéficie tant aux locataires qu'aux investisseurs. Enfin, la valeur du bien est stabilisée et renforcée à long terme grâce à sa modernisation en profondeur.

Quels ont été les principaux défis rencontrés pendant le chantier?

Ils ont été multiples.

Sur le plan technique : intégrer une pompe à chaleur dans un bâtiment existant, surélever l'immeuble tout en maintenant les locataires en place et intervenir chez nos locataires en limitant les nuisances.

Sur le plan administratif : le processus d'autorisation pour une surélévation est particulièrement exigeant, et nous avons dû coordonner les exigences de la Ville, du Service du patrimoine et du label Minergie Rénovation. Enfin, la coordination a été un défi en soi, car les études

Konkret, wie verlief das Projekt von der Konzeption bis zur Übergabe?

Wir begannen mit Potenzialstudien – technisch, energetisch und wirtschaftlich –, die entscheidend für die Kalibrierung der Massnahmen waren. Anschliessend mussten die Bewilligungen eingeholt und das Projekt mit der Stadt optimiert werden. Danach leiteten wir die Ausschreibungen mit Disziplin, um Kosten und Fristen zu beherrschen.

Der Projekterfolg beruht auf einer präzisen Koordination zwischen Architekt, HLK-Ingenieuren, Energietechnikern und Unternehmen sowie auf einer rigorosen Steuerung der Abnahme-, Zertifizierungs- und Vermietungsphasen. Es ist eine Entwicklung, die durch sukzessive Iterationen aufgebaut wurde, wobei in jeder Etappe die Bedingungen der Energiewende und die wirtschaftlichen Imperative des Fonds integriert wurden.

Wie fügt sich dieses Projekt in die globale Strategie des Dominicé Swiss Property Fund ein?

Der Fonds zielt darauf ab, über resiliente, modernisierte Vermögenswerte mit starkem Wertschöpfungspotenzial zu verfügen. Bergières illustriert diese Strategie perfekt: Gebäude zum Transformieren identifizieren, stark in die energetische Performance investieren und die Baurechtsreserven aktivieren, wenn dies relevant ist.

Das Projekt fügt sich auch in den Willen des Fonds ein, seine ESG-Performance zu verstärken. Wir sind im GRESB mit vier Sternen klassiert und belegen den zweiten Rang in unserer Kategorie, was demonstriert, dass wir in Sachen Nachhaltigkeit eine führende Rolle spielen.

Welches waren die Ziele auf Gebäudeebene, aber auch für das Portfolio und die Investoren?

Es ging zunächst darum, den Wert des Gebäudes in einem immer anspruchsvolleren Markt zu erhalten. Dann, die ESG-Performance des Portfolios dank einer deutlichen Verbesserung der energetischen Effizienz zu verstärken.

Das Projekt generiert auch eine Steigerung von 30% des Mietertragswerts, also mehr als CHF 100'000 zusätzliche Einnahmen pro Jahr. Die künftigen Energiekosten werden stark reduziert, was sowohl den Mietern als auch den Investoren zugutekommt. Schliesslich wird der Wert der Immobilie langfristig durch ihre tiefgreifende Modernisierung stabilisiert und verstärkt.

Welches waren die Hauptherausforderungen während der Baustelle?

Sie waren vielfältig.

Auf technischer Ebene: Integration einer Wärmepumpe in ein bestehendes Gebäude, Aufstockung der



structurelles et énergétiques ont nécessité plusieurs ajustements de plans. Le grand enjeu a été de maintenir un équilibre entre ambition architecturale, contraintes techniques, viabilité économique et valorisation patrimoniale.

Quels ajustements ont été nécessaires en cours de projet?

Nous avons optimisé la typologie de l'attique pour maximiser sa valeur locative, adapté les solutions énergétiques pour obtenir le meilleur rapport performance/coût et rationalisé certains détails architecturaux afin de maîtriser coûts et délais. Les renforts structurels liés à l'ajout d'un niveau ont également fait évoluer le projet. C'est typique des chantiers complexes: il faut rester agile sans jamais sacrifier les objectifs fondamentaux.

Liegenschaft bei gleichzeitiger Beibehaltung der Mieter vor Ort und Arbeiten bei unseren Mietern unter Begrenzung der Belästigungen.

Auf administrativer Ebene: Das Bewilligungsverfahren für eine Aufstockung ist besonders anspruchsvoll, und wir mussten die Anforderungen der Stadt, des Denkmalschutzdienstes und des Labels Minergie Renovation koordinieren. Schliesslich war die Koordination eine Herausforderung an sich, da die strukturellen und energetischen Studien mehrere Plananpassungen erforderten. Die grosse Herausforderung bestand darin, ein Gleichgewicht zwischen architektonischem Anspruch, technischen Bedingungen, wirtschaftlicher Rentabilität und Denkmalschutzaufwertung zu wahren.



Le projet a été mené en étroite collaboration avec le Service du patrimoine. Comment cela a-t-il influencé les choix techniques et architecturaux?

La collaboration avec le service du patrimoine de Lausanne a été déterminante jusqu'à la réception de l'ouvrage. En effet, le Service du patrimoine a validé les matériaux, les couleurs, les menuiseries et les garde-corps via un cahier de matérialité très précis. Nous avons restitué fidèlement de nombreux éléments: lambris de l'avant-toit, porte d'entrée reproduite à l'identique, teintes d'origine dans la cage d'escalier.

Welche Anpassungen waren im Projektverlauf notwendig?

Wir optimierten die Typologie des Dachgeschosses, um seinen Mietwert zu maximieren, passten die energetischen Lösungen an, um das beste Leistungs-Kosten-Verhältnis zu erhalten, und rationalisierten gewisse architektonische Details, um Kosten und Fristen zu beherrschen. Die strukturellen Verstärkungen im Zusammenhang mit der Hinzufügung einer Ebene liessen das Projekt ebenfalls weiterentwickeln. Das ist typisch für komplexe Baustellen: Man muss agil bleiben, ohne jemals die fundamentalen Ziele zu opfern.



Certaines contraintes ont nécessité des solutions techniques spécifiques: repositionnement des fenêtres pour préserver les profondeurs d'embrasure, encadrements reproduits à l'identique, remplacement complet des garde-corps pour répondre aux normes actuelles.

L'objectif a toujours été le même: respecter l'authenticité architecturale tout en répondant aux exigences contemporaines.

Quelle est, selon vous, la «patte» Dominicé dans un projet comme celui-ci?

C'est une approche analytique, rigoureuse et orientée performance. Nous recherchons systématiquement le meilleur équilibre entre durabilité, rendement et potentiel futur. Chaque décision est finement analysée et optimisée. Et surtout, nous savons mener des opérations complexes dans des environnements urbains denses.

La signature Dominicé, c'est aussi une vision patrimoniale forte: investir aujourd'hui pour sécuriser demain, au bénéfice des investisseurs comme des locataires.

Dans 30 ou 50 ans, qu'aimeriez-vous qu'on pense de ces travaux?

Je dirais: l'alliance d'une ambition durable, d'une rigueur technique sans compromis et d'une économie de projet parfaitement maîtrisée. Si dans trente ans le bâtiment reste exemplaire en confort, en performance carbone et en cohérence patrimoniale, ce sera la preuve que nous avons mené le bon projet.



Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzdienst durchgeführt.

Wie hat dies die technischen und architektonischen Entscheidungen beeinflusst?

Die Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzdienst von Lausanne war bis zur Abnahme des Werks entscheidend. Der Denkmalschutzdienst validierte die Materialien, Farben, Schreinereien und Geländer über ein sehr präzises Materialienkatalog. Wir stellten zahlreiche Elemente originalgetreu wieder her: Holzverkleidung des Vordachs, identisch reproduzierte Eingangstür, ursprüngliche Farbtöne im Treppenhaus.

Gewisse Bedingungen erforderten spezifische technische Lösungen: Repositionierung der Fenster zur Erhaltung der Laibungstiefen, identisch reproduzierte Rahmen, vollständiger Ersatz der Geländer zur Erfüllung der aktuellen Normen.

Das Ziel war immer dasselbe: die architektonische Authentizität zu respektieren und gleichzeitig den zeitgenössischen Anforderungen zu entsprechen.

Was ist Ihrer Meinung nach die «Handschrift» Dominicé in einem Projekt wie diesem?

Es ist ein analytischer, rigoroser und auf Performance ausgerichteter Ansatz. Wir suchen systematisch das beste Gleichgewicht zwischen Nachhaltigkeit, Rendite und künftigen Potenzial. Jede Entscheidung wird fein analysiert und optimiert. Und vor allem wissen wir, wie man komplexe Operationen in dichten urbanen Umfeldern durchführt.

Die Dominicé-Signatur ist auch eine starke Vermögensvision: heute investieren, um morgen abzusichern, zum Nutzen der Investoren wie der Mieter.

Was würden Sie sich wünschen, dass man in 30 oder 50 Jahren über diese Arbeiten denkt?

Ich würde sagen: die Verbindung von nachhaltiger Ambition, kompromissloser technischer Rigorosität und perfekt beherrschter Projektökonomie. Wenn das Gebäude in dreissig Jahren hinsichtlich Komfort, CO₂-Performance und denkmalpflegerischer Kohärenz exemplarisch bleibt, wird das der Beweis sein, dass wir das richtige Projekt durchgeführt haben.



Analyse de la performance

Performance-analyse

↓ Rue des Crêtes 23, rue des Jardins 24, 26, 1018 Lausanne /VD





FORTUNE ET INVESTISSEMENTS

Le fonds de placement a clôturé son exercice semestriel au 31 décembre 2025 avec une fortune totale de CHF 955 millions, enregistrant une progression de 36.88% par rapport à l'année précédente. Cette croissance est principalement attribuable à l'acquisition de vingt immeubles pour un montant total de CHF 250 millions.

Par ailleurs, des investissements à hauteur de CHF 5.2 millions ont été réalisés, dont CHF 1.9 sur le projet «Avenue des Bergières 59, 1004 Lausanne» et CHF 1.1 million sur le projet «Rue du Simplon 33, 1800 Vevey» dans le cadre de projets de surélévation. Aucune réévaluation du portefeuille n'a été réalisée depuis la clôture annuelle du 30 juin 2025, à l'exception des immeubles en développement précités.

VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire (VNI) par part s'élève à CHF 126.46 au 31 décembre 2025, contre CHF 127.88 au 30 juin 2025. Cette évolution s'explique principalement par le versement du dividende annuel de CHF 3.20 par part, partiellement compensé par un résultat net semestriel solide de CHF 1.73 par part ainsi que par une variation non réalisée marginalement positive liée aux immeubles en projet.

Le rendement de placement atteint 1.43% sur les six premiers mois de l'exercice 2025/26, contre 3.24% au 31 décembre 2024, compte tenu qu'aucune réévaluation globale du portefeuille n'a été effectuée depuis le 30 juin 2025. La performance du semestre reflète ainsi essentiellement la capacité du portefeuille à générer des revenus locatifs récurrents, l'absence de réévaluation limitant mécaniquement la contribution des gains non réalisés.

Depuis la dernière clôture annuelle, le fonds a poursuivi son développement avec l'acquisition de onze immeubles, représentant une progression de +13.20% des actifs sous gestion. Cette croissance s'inscrit dans la continuité de la stratégie d'expansion du portefeuille, tandis que le taux d'actualisation moyen pondéré s'établit à 3.16% (contre 3.21% au 30 juin 2025), confirmant la stabilité du profil de risque et la qualité des actifs composant le portefeuille.

VERMÖGEN UND INVESTITIONEN

Der Anlagefonds schloss sein Halbjahresgeschäft zum 31. Dezember 2025 mit einem Gesamtvermögen von CHF 955 Millionen ab und verzeichnete damit einen Anstieg von 36.88% gegenüber dem Vorjahr. Dieses Wachstum ist hauptsächlich auf den Erwerb von zwanzig Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 250 Millionen zurückzuführen.

Darüber hinaus wurden Investitionen in Höhe von CHF 5.2 Millionen getätigt, davon CHF 1.9 Millionen in das Projekt «Avenue des Bergières 59, 1004 Lausanne» und CHF 1.1 Millionen in das Projekt «Rue du Simplon 33, 1800 Vevey» im Rahmen von Aufstockungsprojekten. Seit dem Jahresabschluss vom 30. Juni 2025 wurde keine Neubewertung des Portfolios vorgenommen, mit Ausnahme der vorgenannten Entwicklungsobjekte.

NETTOINVENTARWERT

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 126.46, gegenüber CHF 127.88 per 30. Juni 2025. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Auszahlung der jährlichen Dividende von CHF 3.20 pro Anteil zurückzuführen, teilweise kompensiert durch ein solides Halbjahresergebnis von CHF 1.73 pro Anteil sowie durch eine leicht positive nicht realisierte Veränderung im Zusammenhang mit den Entwicklungsobjekten.

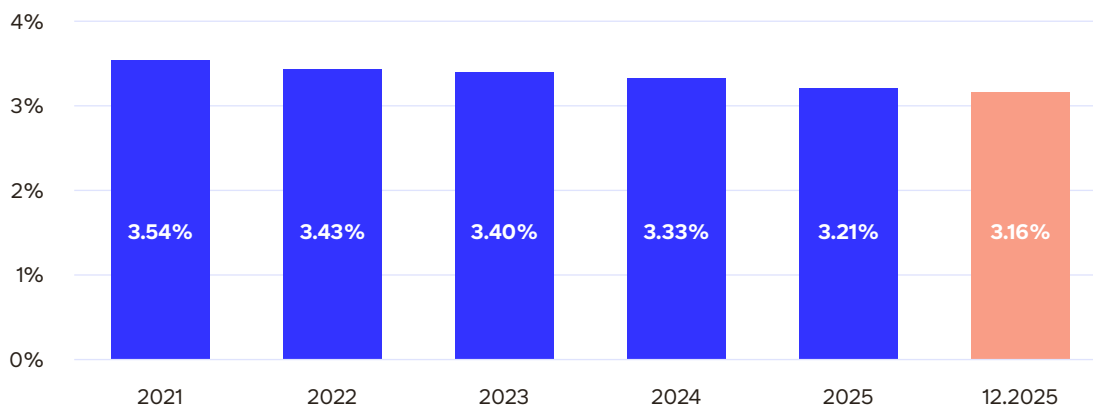
Die Anlagerendite beträgt 1.43% in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2025/26, gegenüber 3.24% per 31. Dezember 2024, da seit dem 30. Juni 2025 keine umfassende Neubewertung des Portfolios vorgenommen wurde. Die Performance des Semesters spiegelt somit im Wesentlichen die Fähigkeit des Portfolios wider, wiederkehrende Mieterträge zu generieren, wobei das Ausbleiben einer Neubewertung die mechanische Wirkung nicht realisierter Gewinne begrenzt.

Seit dem letzten Jahresabschluss hat der Fonds seine Entwicklung mit dem Erwerb von elf Liegenschaften fortgesetzt, was einem Anstieg der verwalteten Vermögenswerte um +13.20% entspricht. Dieses Wachstum steht im Einklang mit der Expansionsstrategie des Portfolios, während sich der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz auf 3.16% beläuft (gegenüber 3.21% per 30. Juni 2025) und damit die Stabilität des Risikoprofils sowie die Qualität der im Portfolio enthaltenen Vermögenswerte bestätigt.



TAUX D'ACTUALISATION MOYEN PONDÉRÉ

DURCHSCHNITTLICHE DISKONTSATZ



ENDETTEMENT ET FLEXIBILITÉ FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2025, le taux d'endettement du fonds s'établit à 27.17%, contre 28.66% au 30 juin 2025. Cette diminution s'explique principalement par les acquisitions réalisées dans le cadre de l'augmentation de capital, lesquelles ont renforcé la valeur vénale du parc immobilier sans accroître proportionnellement le niveau de dette.

Par ailleurs, une partie des capitaux levés a été temporairement affectée au remboursement de la dette, les fonds n'ayant pas encore été intégralement investis au 31 décembre 2025. Deux immeubles supplémentaires acquis en fin d'année 2025 étaient en attente de transfert de propriété à la date de clôture.

REVENUS LOCATIFS ET TAUX DE VACANT

Cette clôture semestrielle a été marquée par une progression des revenus locatifs de +30.49% par rapport au 31 décembre 2024, stimulée par l'effet année pleine des acquisitions réalisées en 2024 et celles effectuées en 2025, le maintien d'un taux de vacance bas, ainsi que l'amélioration de l'état locatif théorique qui a enregistré une croissance de 2.99% à périmètre équivalent. Cette évolution s'explique notamment grâce à la livraison du projet «Rue de la Borde 17, 1018 Lausanne» en janvier 2025.

Le taux de vacant s'est établi à 1.63%, traduisant une demande soutenue et l'efficacité des mesures de gestion mises en place.

VERSCHULDUNG UND FINANZIELLE FLEXIBILITÄT

Per 31. Dezember 2025 beträgt der Verschuldungsgrad des Fonds 27.17%, gegenüber 28.66% per 30. Juni 2025. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die im Rahmen der Kapitalerhöhung getätigten Akquisitionen zurückzuführen, welche den Verkehrswert des Immobilienportfolios erhöhten, ohne das Schuldenniveau proportional zu steigern.

Darüber hinaus wurde ein Teil der aufgenommenen Mittel vorübergehend zur Rückzahlung von Schulden verwendet, da die Mittel per 31. Dezember 2025 noch nicht vollständig investiert waren. Zwei weitere Ende 2025 erworbene Liegenschaften befanden sich zum Bilanzstichtag noch im Eigentumsübertragungsprozess.

MIETERTRÄGE UND LEERSTANDSQUOTE

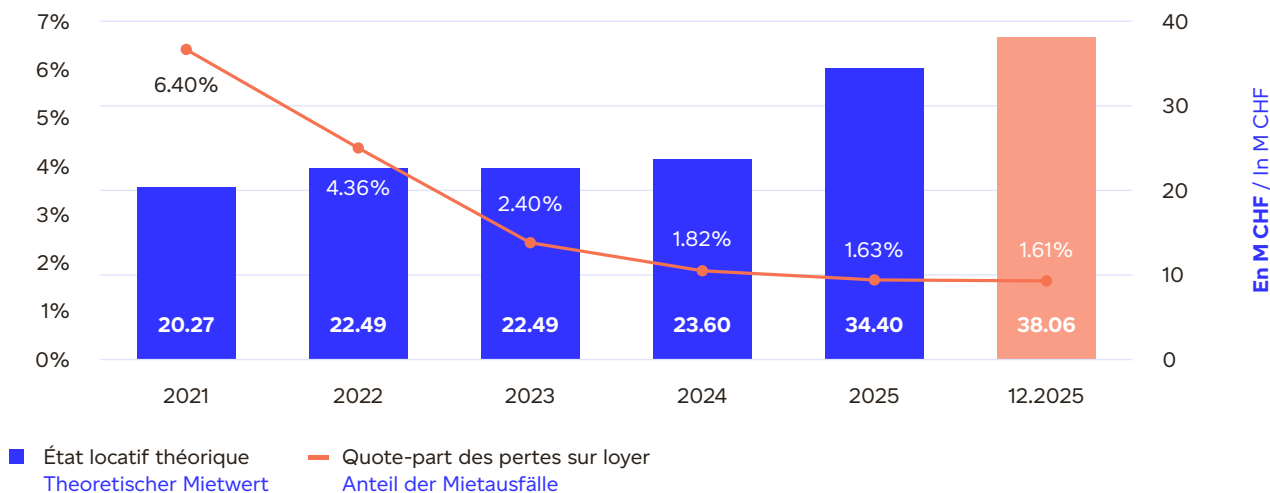
Dieser Halbjahresabschluss war geprägt von einem Anstieg der Mieterträge um +30.49% gegenüber dem 31. Dezember 2024, unterstützt durch den Ganzjahreseffekt der im Jahr 2024 sowie 2025 getätigten Akquisitionen, die Beibehaltung einer niedrigen Leerstandsquote sowie die Verbesserung des Soll-Mietertrags, der auf vergleichbarer Basis um 2.99% gewachsen ist. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Übergabe des Projekts «Rue de la Borde 17, 1018 Lausanne» im Januar 2025 zurückzuführen.

Die Leerstandsquote belief sich auf 1.63% und spiegelt eine anhaltend hohe Nachfrage sowie die Wirksamkeit der umgesetzten Bewirtschaftungsmaßnahmen wider.



TAUX DE PERTES SUR LOYER

Au 31 décembre 2025, le taux de pertes sur loyer s'établit à 1.61%, en légère baisse par rapport au 1.63% de la dernière clôture annuelle. Cette amélioration est attribuable à la qualité des immeubles de notre portefeuille, à leurs emplacements stratégiques, ainsi qu'à la gestion proactive des problématiques de relocation menée par nos équipes de gestion et nos gérants immobiliers.



MIETAUSFALLQUOTE

Per 31. Dezember 2025 beträgt die Mietausfallquote 1.61% und liegt damit leicht unter den 1.63% des letzten Jahresabschlusses. Diese Verbesserung ist auf die Qualität der Liegenschaften unseres Portfolios, deren strategische Lagen sowie auf das proaktive Management von Wiedervermietungsprozessen durch unsere Bewirtschaftungsteams und Immobilienverwalter zurückzuführen.

OPTIMISATION DES COÛTS OPÉRATIONNELS

La gestion rigoureuse des charges d'exploitation a permis de contenir l'augmentation des coûts, malgré l'intégration de vingt nouveaux immeubles. Les charges totales progressent de 24.62%, principalement en raison des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent et du second semestre 2025, reflétant l'augmentation du périmètre du portefeuille et une maîtrise des coûts opérationnels.

La gestion active de l'endettement du fonds s'est traduite par une diminution significative de 36.22% des charges d'intérêts hypothécaires. Le taux d'intérêt moyen pondéré s'établit à 0.69% au 31 décembre 2025, contre 1.23% une année auparavant, bénéficiant d'un contexte de refinancement favorable et d'une structure de dette optimisée.

Ceci se reflète au travers de la marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) qui s'établit à 64.02%.

OPTIMIERUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Dank einer strikten Kontrolle der Betriebskosten konnte der Kostenanstieg trotz der Integration von zwanzig neuen Liegenschaften begrenzt werden. Die Gesamtkosten stiegen um 24.62%, hauptsächlich infolge der im vorangegangenen Geschäftsjahr und im zweiten Halbjahr 2025 getätigten Akquisitionen, was die Erweiterung des Portfolio-Perimeters und eine kontrollierte Entwicklung der operativen Kosten widerspiegelt.

Das aktive Schuldenmanagement des Fonds führte zu einer deutlichen Reduktion der Hypothekarzinsaufwendungen um 36.22%. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beträgt per 31. Dezember 2025 0.69%, gegenüber 1.23% ein Jahr zuvor, begünstigt durch ein vorteilhaftes Refinanzierungsumfeld und eine optimierte Schuldenstruktur.

Dies spiegelt sich in der operativen Gewinnmarge (EBIT) wider, die 64.02% erreicht.



RÉSULTAT NET EN HAUSSE

Le fonds affiche un résultat net de CHF 9.3 millions au 31 décembre 2025 (CHF 1.73 par part), soit une hausse de 40.26% par rapport au 31 décembre 2024. Ce résultat solide laisse entrevoir une hausse du dividende distribuable en juin prochain conformément à nos prévisions.

PERFORMANCE BOURSIÈRE ET DISTRIBUTABLE

Sur le plan boursier, le fonds a enregistré une performance de 23.56%, soutenue par le versement du coupon de CHF 3.20 en octobre 2025 ainsi que par le succès de l'augmentation de capital réalisée au cours du même mois. Cette évolution dépasse de 13.83% celle de l'indice SWIIT, qui affichait 9.72% sur la même période, et positionne le fonds comme le meilleur fonds immobilier suisse coté sur les cinq dernières années en termes de rendement total annualisé, avec un rendement de 11.15% sur cette période.

L'expansion du portefeuille immobilier (+CHF 256.9 millions sur 12 mois) se reflète dans un résultat net distribuable par part de CHF 1.73 au 31 décembre 2025, malgré l'augmentation du nombre de parts en circulation, passé de 4'162'500 à 5'395'833 sur un an. Cette évolution illustre la capacité du fonds à croître tout en préservant la rentabilité par part, confirmant l'absence d'effet dilutif pour les investisseurs existants.

AVANTAGES FISCAUX DU FONDS

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

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

En ce qui concerne la fortune, la valeur fiscale par part était de CHF 1.16 au 31 décembre 2025, contre CHF 0.01 au 31 décembre 2024, s'expliquant par l'imposition d'autres actifs du fonds auprès des investisseurs. La valeur boursière a fortement progressé, s'élevant à CHF 167.20 par part au 31 décembre 2025, contre CHF 144.50 au 31 décembre 2024, soit un agio de 32.22%.

ANSTIEG DES NETTOERGBNISSES

Der Fonds weist per 31. Dezember 2025 ein Nettoergebnis von CHF 9.3 Millionen (CHF 1.73 pro Anteil) aus, was einem Anstieg von 40.26% gegenüber dem 31. Dezember 2024 entspricht. Dieses solide Ergebnis lässt gemäss unseren Prognosen eine Erhöhung der im kommenden Juni ausschüttbaren Dividende erwarten.

BÖRSENPERFORMANCE UND AUSSCHÜTTUNGSFÄHIGKEIT

An der Börse erzielte der Fonds eine Performance von 23.56%, unterstützt durch die Auszahlung des Coupons von CHF 3.20 im Oktober 2025 sowie durch den Erfolg der im selben Monat durchgeführten Kapitalerhöhung. Diese Entwicklung übertraf jene des SWIIT-Index um 13.83%, der im gleichen Zeitraum 9.72% erreichte, und positioniert den Fonds als besten kotierten Schweizer Immobilienfonds der letzten fünf Jahre in Bezug auf die annualisierte Gesamtrendite, mit einer Rendite von 11.15% über diesen Zeitraum.

Die Expansion des Immobilienportfolios (+CHF 256.9 Millionen innerhalb von 12 Monaten) spiegelt sich in einem ausschüttbaren Nettoergebnis pro Anteil von CHF 1.73 per 31. Dezember 2025 wider, trotz der Erhöhung der Anzahl ausstehender Anteile von 4'162'500 auf 5'395'833 innerhalb eines Jahres. Diese Entwicklung unterstreicht die Fähigkeit des Fonds, zu wachsen und gleichzeitig die Rentabilität pro Anteil zu erhalten, und bestätigt das Ausbleiben eines Verwässerungseffekts für bestehende Investoren.

STEUERLICHE VORTEILE DES FONDS

Der Dominicé Swiss Property Fund verfolgt eine steuerlich vorteilhafte Strategie, indem er seine Liegenschaften im direkten Grundeigentum hält. Dieser Ansatz ermöglicht es den Anteilhabern, von erheblichen steuerlichen Vorteilen zu profitieren, da die Erträge und der Nettovermögenswert aus den Liegenschaften auf Ebene des Fonds besteuert werden, oftmals zu günstigeren Sätzen als jene, die für einzelne Steuerpflichtige gelten.

Es ist hervorzuheben, dass in der Schweiz ansässige Anteilhaber weder der Dividendenbesteuerung noch der Verrechnungssteuer unterliegen, da die Steuerbelastung vollständig vom Fonds getragen wird. Somit unterliegen die an die Anteilhaber ausgeschütteten Dividenden keiner Verrechnungssteuer. Lediglich die Erträge aus Wertschriftenanlagen sowie der bewegliche Anteil am Fondsvermögen werden direkt bei den Anteilhabern besteuert.

Hinsichtlich des Vermögens betrug der Steuerwert pro Anteil per 31. Dezember 2025 CHF 1.16, gegenüber CHF 0.01 per 31. Dezember 2024, was auf die Besteuerung weiterer Vermögenswerte des Fonds bei den Inves-



Investir dans le fonds Dominicé Swiss Property Fund offre de nombreux avantages, notamment une diversification géographique significative au cœur des centres urbains de Suisse romande, une gestion proactive et responsable d'un portefeuille immobilier essentiellement résidentiel, une protection contre l'inflation, ainsi qu'une liquidité grâce à la cotation des parts sur le marché boursier suisse (SIX Swiss Exchange à Zurich). De plus, cette stratégie d'investissement optimise les aspects fiscaux pour les porteurs de parts.

toren zurückzuführen ist. Der Börsenkurs ist deutlich gestiegen und erreichte per 31. Dezember 2025 CHF 167.20 pro Anteil, gegenüber CHF 144.50 per 31. Dezember 2024, was einem Agio von 32.22% entspricht.

Eine Investition in den Dominicé Swiss Property Fund bietet zahlreiche Vorteile, darunter eine bedeutende geografische Diversifikation im Herzen der urbanen Zentren der Westschweiz, eine proaktive und verantwortungsvolle Bewirtschaftung eines überwiegend wohnwirtschaftlich ausgerichteten Immobilienportfolios, einen Schutz vor Inflation sowie Liquidität durch die Kotierung der Anteile an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange in Zürich). Darüber hinaus optimiert diese Anlagestrategie die steuerlichen Aspekte für die Anteilinhaber.

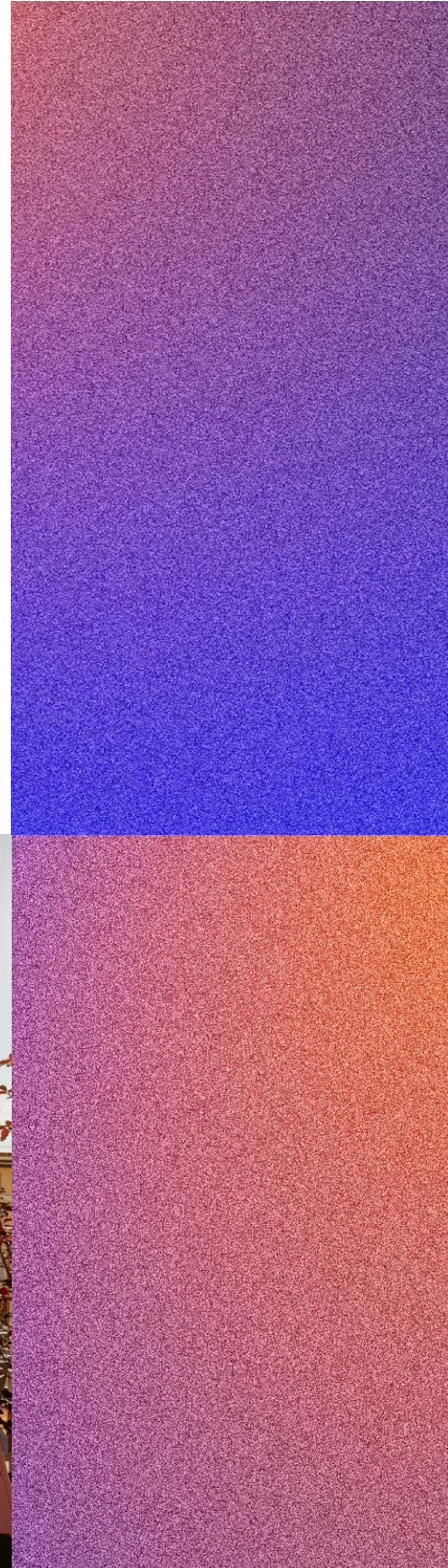
↓ Passage Mathias-Mayor 2, 1004 Lausanne /VD





Perspectives Perspektiven

↓ Rue du Petit-Chêne 10, 1003 Lausanne / VD





Perspectives du Dominicé Swiss Property Fund

Dans un environnement marqué par une demande soutenue en logements et une offre structurellement contrainte, liée notamment à la rareté du foncier constructible, le marché immobilier résidentiel suisse demeure soumis à une pression durable sur les prix, en particulier dans les centres urbains et les zones bien desservies par les transports publics.

Dans ce contexte, le Dominicé Swiss Property Fund poursuit une stratégie d'investissement fondée sur une croissance sélective et sur la création de valeur à long terme au sein de son portefeuille immobilier.

La priorité est donnée à la valorisation du portefeuille existant au travers de projets de rénovation, de transformation et de densification visant à améliorer la performance économique et énergétique des actifs. Les opérations de surélévation constituent à cet égard un levier central, en permettant la création de nouvelles surfaces locatives sans acquisition foncière additionnelle. Parallèlement, les projets de rénovation énergétique contribuent à la maîtrise des charges supportées par les locataires. Conformément au cadre réglementaire applicable, ces investissements sont intégrés dans l'évolution des loyers, tant pour les locataires en place que lors des relocations.

La création de nouvelles surfaces et l'amélioration de l'efficacité énergétique renforcent l'attractivité des logements et soutiennent la progression des revenus locatifs, contribuant ainsi à la valorisation du portefeuille et à la performance à long terme pour les investisseurs.

En complément de cette dynamique organique, le fonds examine de manière opportuniste des possibilités de croissance externe lorsque celles-ci s'inscrivent dans sa stratégie d'investissement. Dans ce cadre, certaines opérations structurées, notamment sous forme de transactions de type swap, peuvent constituer un instrument permettant d'optimiser la composition et la diversification du portefeuille et de répondre à des besoins spécifiques exprimés par certains investisseurs.

Les opérations de croissance seront mises en œuvre de manière sélective, en fonction des opportunités de marché et de leur cohérence avec la stratégie d'investissement du fonds.

Perspektiven des Dominicé Swiss Property Fund

In einem Umfeld, das von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen und einem strukturell eingeschränkten Angebot geprägt ist, das insbesondere auf die Knappheit von Bauland zurückzuführen ist, bleibt der Schweizer Wohnimmobilienmarkt einem dauerhaften Preisdruck ausgesetzt, insbesondere in den urbanen Zentren und den gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossenen Zonen.

In diesem Kontext verfolgt der Dominicé Swiss Property Fund eine Anlagestrategie, die auf selektivem Wachstum und langfristiger Wertschöpfung innerhalb seines Immobilienportfolios basiert.

Die Priorität liegt auf der Aufwertung des bestehenden Portfolios durch Renovierungs-, Transformations- und Verdichtungsprojekte, die darauf abzielen, die wirtschaftliche und energetische Performance der Vermögenswerte zu verbessern. Aufstockungen stellen in dieser Hinsicht einen zentralen Hebel dar, indem sie die Schaffung neuer Mietflächen ohne zusätzlichen Landerwerb ermöglichen. Parallel dazu tragen energetische Sanierungsprojekte zur Beherrschung der von den Mietern getragenen Nebenkosten bei. Gemäss dem geltenden regulatorischen Rahmen werden diese Investitionen in die Mietentwicklung integriert, sowohl für die bestehenden Mieter als auch bei Neuvermietungen.

Die Schaffung neuer Flächen und die Verbesserung der energetischen Effizienz verstärken die Attraktivität der Wohnungen und unterstützen die Steigerung der Mieteinnahmen, was somit zur Portfolioaufwertung und zur langfristigen Performance für die Investoren beiträgt.

Ergänzend zu dieser organischen Dynamik prüft der Fonds opportunistisch Möglichkeiten des externen Wachstums, wenn diese sich in seine Anlagestrategie einfügen. In diesem Rahmen können gewisse strukturierte Operationen, insbesondere in Form von Swap-Transaktionen, ein Instrument darstellen, das die Optimierung der Portfoliozusammensetzung und -diversifizierung ermöglicht und spezifischen Bedürfnissen gewisser Investoren entspricht.

Die Wachstumsoperationen werden selektiv umgesetzt, in Abhängigkeit von den Marktopportunitäten und ihrer Kohärenz mit der Anlagestrategie des Fonds.



Une vingtaine de projets de développement en cours

Le fonds compte actuellement près d'une cinquantaine de projets de développement et de rénovation à différents stades d'avancement. Ces opérations s'inscrivent dans une logique de valorisation ciblée des actifs existants et visent à optimiser leur potentiel locatif tout en améliorant leur qualité technique et énergétique.

La répartition de ces projets par horizon temporel met en évidence une planification progressive des interventions, offrant une visibilité à court, moyen et long terme sur la création de valeur du portefeuille.

Rund zwanzig Entwicklungsprojekte im Gang

Der Fonds zählt derzeit rund fünfzig Entwicklungs- und Renovierungsprojekte in unterschiedlichen Fortschrittsstadien. Diese Operationen fügen sich in eine Logik der gezielten Aufwertung bestehender Vermögenswerte ein und zielen darauf ab, ihr Mietpotenzial zu optimieren und gleichzeitig ihre technische und energetische Qualität zu verbessern.

Die Aufteilung dieser Projekte nach zeitlichem Horizont verdeutlicht eine progressive Planung der Massnahmen und bietet eine kurz-, mittel- und langfristige Visibilität der Portfoliowertschöpfung.

	Court-terme (<1 an) Kurzfristig (<1 Jahr)	Moyen-terme (1-5 ans) Mittelfristig (1-5 Jahre)	Long-terme (5-10 ans) Langfristig (5-10 Jahr)
Rénovation énergétique Energetische Sanierung	2	9	10
Densification ¹ Verdichtung ¹	9	13	10
Total projets Projekte Total	11	22	20

1 Les projets de densification s'accompagnent systématiquement d'une rénovation énergétique des immeubles concernés.

1 Die Verdichtungsprojekte gehen systematisch mit einer energetischen Sanierung der betroffenen Liegenschaften einher.

↓ Rue des Mouettes 15, 1227 Les Acacias / GE





FOCUS SUR BIENNE FOKUS AUF BIEL



Mathias Florimont
Real Estate
Project Manager

Transformation d'une résidence senior en logements Umwandlung einer Seniorenresidenz in Wohnungen

Fin 2025, le projet de repositionnement du Faubourg du Lac 64 est entré dans sa phase opérationnelle avec le démarrage des travaux. Acquis en 2018 par le fonds, l'immeuble du Faubourg du Lac 64, à Bienne, amorce une étape clé de son cycle de vie au sein du Dominicé Swiss Property Fund. À l'occasion de la libération de l'immeuble par son locataire unique, HOME Résidence du Rüschi, le fonds a engagé une démarche de gestion active visant à adapter l'actif aux standards actuels du marché résidentiel local. Le projet prévoit la transformation complète de l'actif en 17 appartements, en adéquation avec la demande locale et les usages contemporains.

PHASES CLÉS DU PROJET

- Modernisation des cuisines et des salles de bains.
- Optimisation des espaces de vie, notamment par la création de cuisines ouvertes.
- Rafraîchissement des finitions.
- Mise en conformité des installations, en particulier en matière de sécurité incendie.

RÉSULTATS ATTENDUS?

- Augmentation attendue de la valeur vénale d'environ +16%, à l'issue des travaux.
- Création de valeur nette supérieure au capital investi, traduisant une allocation disciplinée des ressources.
- Amélioration mesurée et durable de l'état locatif, compatible avec une stratégie résidentielle à risque maîtrisé.
- La mise sur le marché des logements est prévue à l'automne 2026. Le projet est mené en collaboration avec Architecture M. Büren et des partenaires locaux, favorisant une exécution maîtrisée et ancrée dans le tissu régional.

Ende 2025 ist das Repositionierungsprojekt Faubourg du Lac 64 mit dem Baubeginn in die operative Phase eingetreten. Das 2018 vom Fonds erworbene Gebäude Faubourg du Lac 64 in Biel tritt in eine Schlüsselphase seines Lebenszyklus innerhalb des Dominicé Swiss Property Fund ein. Anlässlich der Freigabe des Gebäudes durch seinen einzigen Mieter, HOME Résidence du Rüschi, hat der Fonds einen aktiven Bewirtschaftungsansatz eingeleitet, um die Liegenschaft an die aktuellen Standards des lokalen Wohnungsmarktes anzupassen. Das Projekt sieht die vollständige Umwandlung der Liegenschaft in 17 Wohnungen vor, entsprechend der lokalen Nachfrage und zeitgemässen Nutzungsanforderungen.

WICHTIGE PROJEKTPHASEN

- Modernisierung der Küchen und Badezimmer.
- Optimierung der Wohnflächen, insbesondere durch die Schaffung offener Küchen.
- Auffrischung der Ausstattung.
- Anpassung der Installationen an aktuelle Normen, insbesondere im Bereich Brandschutz.

ERWARTETE ERGEBNISSE?

- Erwartete Steigerung des Verkehrswerts um ca. +16% nach Abschluss der Arbeiten.
- Nettowertschöpfung über dem investierten Kapital, was eine disziplinierte Ressourcenallokation widerspiegelt.
- Nachhaltige und messbare Verbesserung der Vermietungssituation, vereinbar mit einer risikogesteuerten Wohnstrategie.
- Die Vermarktung der Wohnungen ist für Herbst 2026 vorgesehen. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit Architecture M. Büren und lokalen Partnern durchgeführt, was eine kontrollierte und regional verankerte Ausführung begünstigt.



Deux nouvelles acquisitions et un pipeline de sept immeubles

Deux acquisitions ont été signées fin 2025 pour un montant total de CHF 19 millions, situées au Chemin des Deux-Communes 19 à Thônex (GE) et à la Rue de Carlo-Hemmerling 11 à Corsier-sur-Vevey (VD). Leur réalisation effective est intervenue au début de l'année 2026, à l'issue des procédures légales liées au droit de préemption. Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie d'investissement du fonds, orientée vers des immeubles résidentiels bien localisés présentant un potentiel de valorisation à moyen terme.

CHEMIN DES DEUX-COMMUNES 19, THÔNEX / GE

L'immeuble est situé dans un secteur résidentiel établi et bénéficie d'une desserte directe par les transports publics, avec la proximité immédiate de la gare CEVA de Chêne-Bourg ainsi que des lignes de tram. Il se compose d'un parc locatif diversifié répondant à la demande locale.

↓ Chemin des Deux-Communes 19, Thônex / GE



Zwei neue Erwerbungen und eine Pipeline von sieben Liegenschaften

Zwei Erwerbungen wurden Ende 2025 für einen Gesamtbetrag von CHF 19 Millionen unterzeichnet, gelegen am Chemin des Deux-Communes 19 in Thônex (GE) und an der Rue de Carlo-Hemmerling 11 in Corsier-sur-Vevey (VD). Ihre effektive Realisierung erfolgte Anfang 2026, nach Abschluss der mit dem Vorkaufsrecht verbundenen rechtlichen Verfahren. Diese Operationen fügen sich in die Anlagestrategie des Fonds ein, die auf gut gelegene Wohnliegenschaften mit mittelfristigem Aufwertungspotenzial ausgerichtet ist.

CHEMIN DES DEUX-COMMUNES 19, THÔNEX / GE

Die Liegenschaft befindet sich in einem etablierten Wohnsektor und profitiert von einer direkten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, mit unmittelbarer Nähe zum CEVA-Bahnhof Chêne-Bourg sowie zu Tramlinien. Sie besteht aus einem diversifizierten Mietbestand, der der lokalen Nachfrage entspricht. Der Vermögenswert weist eine geschätzte Mietreserve von 34.6% und ein derzeit in Prüfung befindliches Verdichtungspotenzial auf, das eine Aufstockung zwischen einem Geschoss und einem Geschoss mit Attika (1 bis 1+A) vorsieht.

RUE DE CARLO-HEMMERLING 11, CORSIER-SUR-VEVEY / VD

Die Liegenschaft ist in einem familienorientierten Wohnumfeld gelegen und profitiert von einer guten Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und dem Bahnhof Vevey, der in weniger als 15 Minuten erreichbar ist. Sie besteht ausschliesslich aus Wohnungen, ergänzt durch Parkplätze. Sie verfügt über eine geschätzte Mietreserve von 39.5% und ein Aufwertungspotenzial durch gezielte Massnahmen am Gebäude und die progressive Optimierung seiner Mietpositionierung.

Darüber hinaus wurde eine Pipeline von sieben Liegenschaften identifiziert, die ein Investitionsvolumen von rund CHF 68 Millionen darstellt und hauptsächlich am Genfersee-Bogen gelegen ist. Diese Opportunitäten stellen einen Wachstumshebel für die kommenden Perioden dar und fügen sich in die Perspektive der vorgesehenen Kapitalerhöhung ein.



L'actif présente une réserve locative estimée à 35% et un potentiel de densification actuellement à l'étude, portant sur une surélévation comprise entre un niveau et un niveau avec attique (1 à 1+A).

RUE DE CARLO-HEMMERLING 11, CORSIER-SUR-VEVEY /VD

L'immeuble est implanté dans un environnement résidentiel à vocation familiale et bénéficie d'une bonne accessibilité par les transports publics, avec un arrêt de bus à proximité immédiate et la gare de Vevey accessible en moins de 15 minutes. Il est composé exclusivement de logements, complétés par des places de stationnement. Il dispose d'une réserve locative estimée à 40% et d'un potentiel de valorisation au travers d'interventions ciblées sur le bâti et l'optimisation progressive de son positionnement locatif.

Par ailleurs, un pipeline de sept immeubles, représentant un volume d'investissement d'environ CHF 68 millions et principalement situé sur l'arc lémanique, a été identifié. Ces opportunités constituent un levier de croissance pour les prochaines périodes et s'inscrivent dans la perspective de la levée de fonds envisagée.

↓ Rue de Carlo-Hemmerling 11, Corsier-sur-Vevey /VD



Un renforcement significatif des équipes

La croissance soutenue du portefeuille s'est accompagnée d'une évolution progressive de l'organisation et des compétences afin d'adapter les ressources au développement du fonds. L'équipe repose sur des profils spécialisés et complémentaires couvrant l'asset management, la finance immobilière, le pilotage des projets et le portfolio management, avec l'intégration de nouvelles compétences depuis le dernier rapport annuel.

Cette évolution traduit la capacité de l'organisation à accompagner la croissance du fonds par une structuration continue des fonctions clés, garantissant un pilotage rigoureux des actifs, une gouvernance renforcée et une gestion conforme aux standards professionnels du marché des fonds immobiliers.

Eine signifikante Verstärkung der Teams

Das anhaltende Wachstum des Portfolios wurde von einer progressiven Entwicklung der Organisation und der Kompetenzen begleitet, um die Ressourcen an die Entwicklung des Fonds anzupassen. Das Team basiert auf spezialisierten und komplementären Profilen, die Asset Management, Immobilienfinanzierung, Projektsteuerung und Portfolio Management abdecken, mit der Integration neuer Kompetenzen seit dem letzten Jahresbericht.

Diese Entwicklung spiegelt die Fähigkeit der Organisation wider, das Wachstum des Fonds durch eine kontinuierliche Strukturierung der Schlüsselfunktionen zu begleiten, was eine rigorose Steuerung der Vermögenswerte, eine verstärkte Governance und ein Management gemäss den professionellen Standards des Immobilienfonds-Marktes garantiert.



États financiers

Finanzberichte

↓ Avenue de Béthusy 30, 1005 Lausanne / VD





Chiffres-clés

Kennzahlen

		31.12.2025	31.12.2024
Fortune totale Gesamtfondsvermögen	CHF	954'617'498.69	697'435'080.44
Fortune nette Nettofondsvermögen	CHF	682'359'222.46	516'590'188.30
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	947'116'000.00 ¹	675'384'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	14'786'000.00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

INFORMATIONEN AUS DEN VORJAHREN

	Parts en circulation Anteile im Umlauf	Fortune nette 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 Nettoertrags pro Anteil	Distribution totale Gesamtausschüttung
31.12.2023	3'000'000	CHF 365'977'081.63	CHF 121.99	N/A	N/A	N/A
31.12.2024	4'162'500	CHF 516'590'188.30	CHF 124.11	N/A	N/A	N/A
31.12.2025	5'395'833	CHF 682'359'222.46	CHF 126.46	N/A	N/A	N/A

1 Au 31.12.2025, seules les évaluations des immeubles de Simplon 33 à Vevey et Bergières 59 à Lausanne ont été renouvelées.

1 Zum 31. Dezember 2025 wurden nur die Bewertungen der Immobilien Simplon 33 in Vevey und Bergières 59 in Lausanne erneuert.

↓ Rue St-Roch 25, 27, 1004 Lausanne / VD



INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE AMAS

NACH AMAS-RICHTLINIE BERECHNETE KENNZAHLEN

	31.12.2025	31.12.2024
Quote-part des pertes sur loyer ¹ Mietzinsausfallrate ¹	1.61%	1.78%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	27.17%	23.68%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64.02%	65.79%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.71%	0.74%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.82%	0.96%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	1.41% ²	3.05%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.31%	3.78%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio Agio/Disagio	32.22%	16.43%
Rendement de placement Anlagerendite	1.43% ²	3.24%

PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

	Depuis la création du fonds Seit der Auflegung des Fonds	31 décembre 2025 ³ 31. Dezember 2025 ³	31 décembre 2025 ⁴ 31. Dezember 2025 ⁴	31 décembre 2024 ³ 31. Dezember 2024 ³
Dominicé Swiss Property Fund	125.75%	23.56%	10.99%	16.73%
SXI Real Estate® Funds TR	106.11%	9.72%	7.21%	12.07%

- 1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.
- 2 Au 31.12.2025, seules les évaluations des immeubles de Simplon 33 à Vevey et Bergières 59 à Lausanne ont été renouvelées.
- 3 Du 1er janvier au 31 décembre.
- 4 Du 1er juillet 2025 au 31 décembre 2025.

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.

- 1 Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.
- 2 Zum 31. Dezember 2025 wurden nur die Bewertungen der Immobilien Simplon 33 in Vevey und Bergières 59 in Lausanne erneuert.
- 3 Bis 01. Januar zu 31. Dezember.
- 4 Bis 01. July 2025 zu 31. Dezember 2025.

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.



Compte de fortune

Vermögensrechnung

		31.12.2025	31.12.2024
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	CHF	2'508'036.49	1'281'295.11
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in: Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF	775'188'000.00	510'121'000.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	34'460'000.00	34'207'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF	137'468'000.00	131'056'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	0.00	14'786'000.00
Total des immeubles Total Grundstücke	CHF	947'116'000.00	690'170'000.00
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	4'993'462.20	5'983'785.33
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	CHF	954'617'498.69	697'435'080.44
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	CHF	253'427'000.00	159'508'700.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	8'306'794.36	12'320'666.24
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	CHF	3'940'000.00	3'940'000.00
Fortune nette du compartiment avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettovermögen des Teilfonds vor Schätzung der im Fall einer Liquidation fälligen Steuern	CHF	688'943'704.33	521'665'714.20
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-6'584'481.87	-5'075'525.90
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	CHF	682'359'222.46	516'590'188.30
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		01.07.2025 31.12.2025	01.07.2024 31.12.2024
Fortune nette du fonds au début de l'exercice Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	591'434'307.68	444'085'494.27
Distribution Ausschüttung	CHF	-14'800'000.00	-11'655'000.00
Solde des mouvements de parts Saldo aus dem Anteilverkehr	CHF	96'024'850.35	68'534'000.00
Résultat total Gesamterfolg	CHF	9'700'064.43	15'625'694.03
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	CHF	682'359'222.46	516'590'188.30
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		01.07.2025 31.12.2025	01.07.2024 31.12.2024
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	4'625'000	3'600'000
Nombre de parts émises Anzahl ausgegebene Anteile	CHF	770'833	562'500
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	CHF	5'395'833	4'162'500
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL	CHF	126.46	124.11



Compte de résultat

Erfolgsrechnung

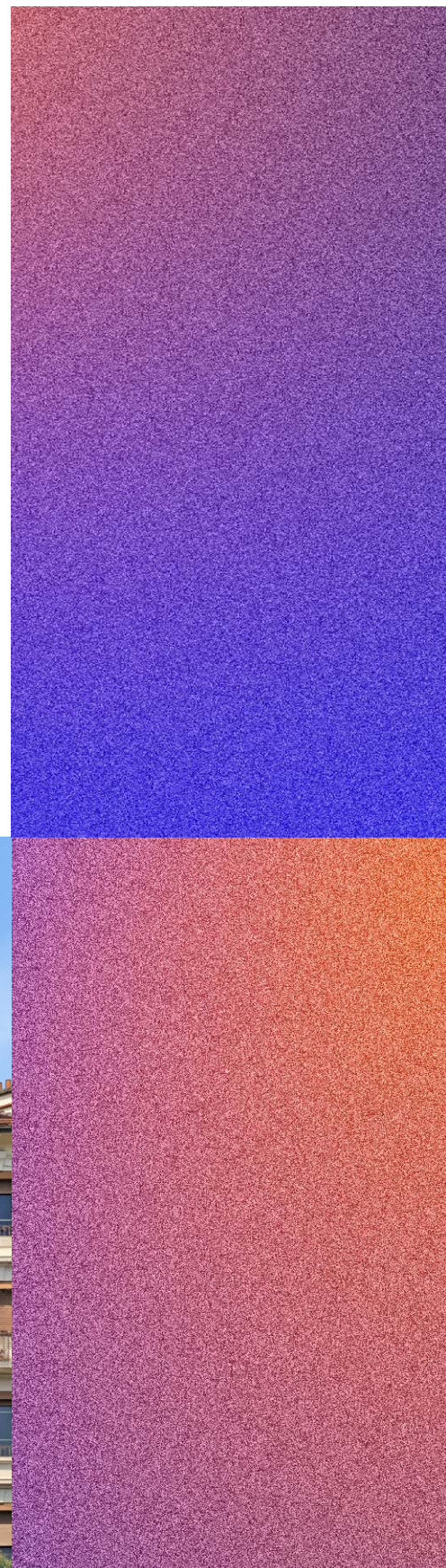
REVENUS / ERTRAG		01.07.2025 31.12.2025	01.07.2024 31.12.2024
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	0.00	773.03
Loyers (rendements bruts) Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	17'567'694.07	13'463'039.28
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen	CHF	57'765.00	0.00
Autres revenus Übrige Erträge	CHF	66'942.54	51'726.01
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	953'649.38	610'500.00
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	CHF	18'646'050.99	14'126'038.32
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	904'359.36	1'418'017.98
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	CHF	1'144'378.35	859'905.51
Administration des immeubles, divisés en: Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:			
Frais liés aux immeubles Liegenschaftsaufwand	CHF	1'170'573.49	842'234.53
Impôts fonciers Liegenschaftssteuern	CHF	788'264.60	594'410.00
Frais d'administration Verwaltungsaufwand	CHF	587'762.35	445'881.05
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	124'410.37	51'543.79
Impôts revenus et fortune Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	1'949'432.47	1'362'958.00
Frais d'estimation et d'audit Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	135'715.25	116'783.32
Rémunérations réglementaires versées: Reglementarische Vergütungen:			
À la direction An die Fondsleitung	CHF	2'273'885.58	1'587'383.62
À la banque dépositaire An die Depotbank	CHF	125'679.05	95'419.28
À la banque dépositaire - Commissions sur distribution An die Depotbank - Ausschüttungskommission	CHF	27'750.00	21'853.12
Autres charges Sonstiger Aufwand	CHF	66'884.69	65'845.68
Total des charges / Total Aufwand	CHF	9'299'095.56	7'462'235.88
RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	CHF	9'346'955.43	6'663'802.44
RÉSULTAT RÉALISÉ / REALISIRTER ERFOLG	CHF	9'346'955.43	6'663'802.44
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	615'543.87	10'260'743.49
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	-262'434.87	-1'298'851.90
Résultat total / Gesamterfolg	CHF	9'700'064.43	15'625'694.03



Parc immobilier

Immobilienbestand

↓ Rue de Montbrillant 50, 1201 Genève/GE





Résumé du parc

Zusammenfassung des Immobilienbestands

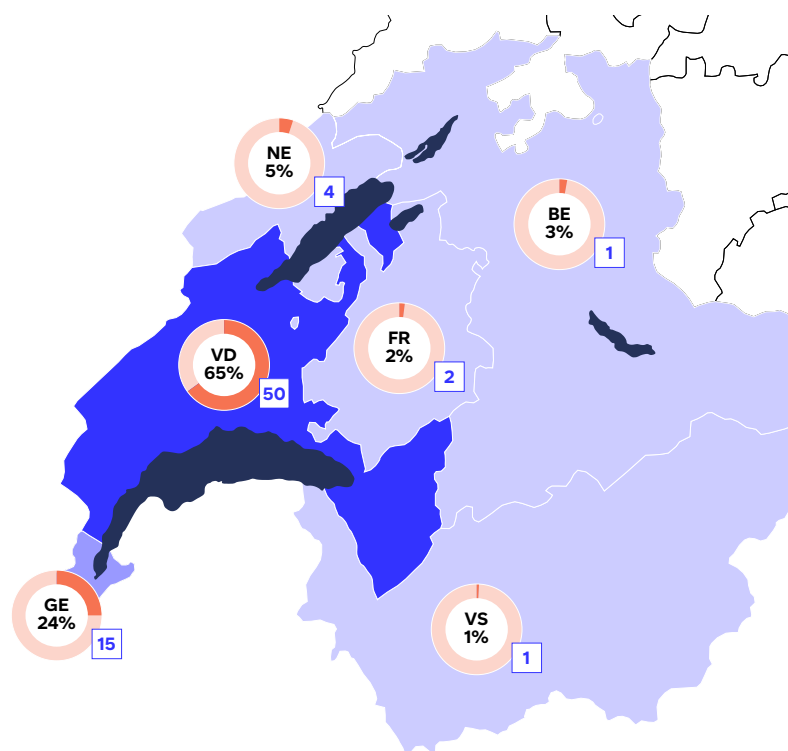
	Vaud Waadt VD	Genève Genf GE	Neuchâtel Neuenburg NE	Berne Bern BE	Fribourg Freiburg FR	Valais Wallis VS	Totaux globaux Gesamtsummen
Logements (Nb/m ²) Wohnungen (Anzahl/m ²)	1'091/70'923	365/23'596	159/9'713	67/5'677	6/630	11/754	1'699/111'294
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m ²)	20'375	1'726	407	757	4'432	398	28'095
Produits bruts ¹ Bruttoerlöse (CHF) ¹	11'789'174	3'440'945	1'052'193	699'161	449'078	137'144	17'567'694
État locatif ² Mietertrag (CHF) ²	25'026'482	8'171'598	2'221'932	1'429'600	933'096	279'648	38'062'356
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	578'003'150	223'807'479	47'816'776	27'321'065	18'374'024	5'546'387	900'868'881
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	620'274'000	232'373'000	48'124'000	26'267'000	14'739'000	5'339'000	947'116'000
Ratio EL/VV ³ Verhältnis MS/VW ³	4.03%	3.52%	4.62%	5.44%	6.33%	5.24%	4.02%
Ratio EL/PR ³ Verhältnis MS/EP ³	4.33%	3.65%	4.65%	5.23%	5.08%	5.04%	4.23%
Taux vacant ⁴ Leerstände ⁴	1.40%	0.31%	5.67%	2.53%	5.25%	11.50%	1.63%
Surface de référence énergétique (SRE) ⁵ Energiebezugsfläche (EBF) (m ²) ⁵	95'151	23'888	13'477	7'316	5'583	1'440	146'855

- 1 Du 01.07.2025 au 31.12.2025.
- 2 État locatif théorique annualisé au 31.12.2025.
- 3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.12.2025.
- 4 Vacant du mois de décembre 2025 sans les vacants pour travaux.
- 5 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.

- 1 Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.
- 2 Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2025.
- 3 Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2025.
- 4 Leerstand des Monats Dezember 2025 ohne renovationsbedingten Leerstände.
- 5 Die Informationen zu Energieflächen (SRE), Heizungsart, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft.

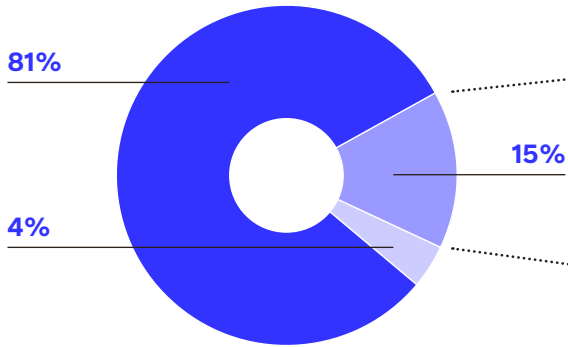
RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

- > CHF 600 Millions / Millionen
 - CHF 300 - 600 Millions / Millionen
 - CHF 100 - 300 Millions / Millionen
 - < CHF 100 Millions / Millionen
- Nombre d'immeubles / Liegenschaften



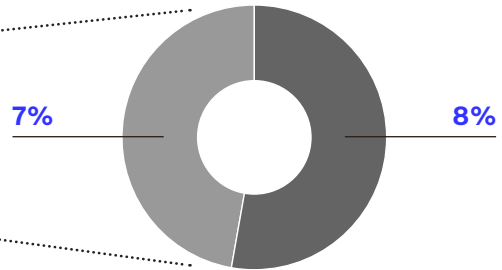


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR UTILISATION SELON VALEURS VÉNALES AU 31.12.2025



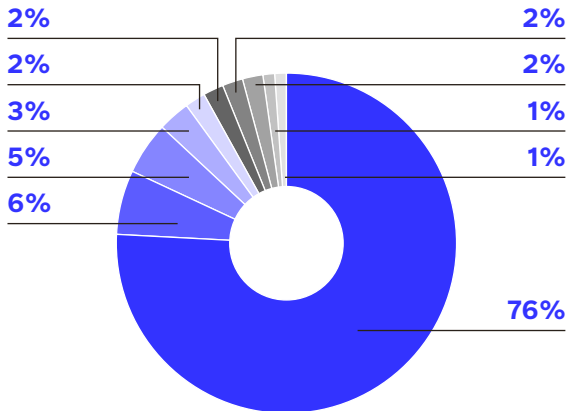
- Résidentiel / Wohnbauten
- Mixte / Gemischte
- Commercial / Kommerziell

AUFTEILUNG NACH NUTZUNG GEMÄSS VERKEHRSWERTEN PER 31.12.2025



- Mixte Résidentiel / Gemischte Wohnbauten
- Mixte Commercial / Gemischte Kommerziell

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SELON VALEURS VÉNALES 31.12.2025

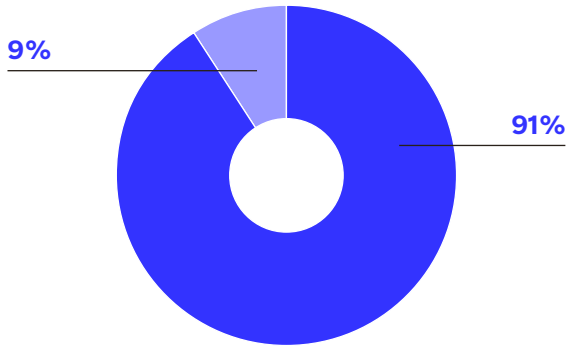


GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DES PORTFOLIOS GEMÄSS VERKEHRSWERTEN PER 31.12.2025

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

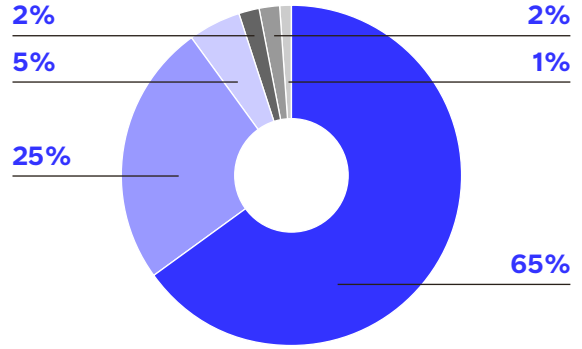


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SELON VALEURS VÉNALES 31.12.2025



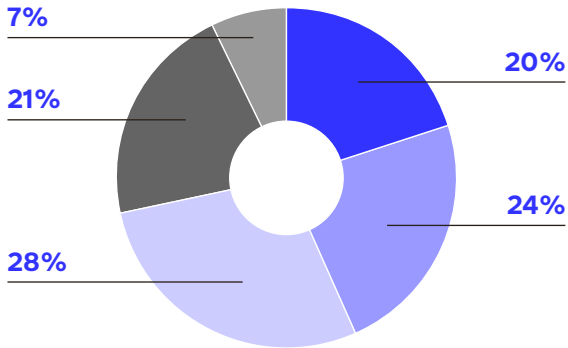
- Arc lémanique (VD/GE/VS)
- Espace Mittelland (NE/FR/BE)

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DES PORTFOLIOS GEMÄSS VERKEHRSWERTEN PER 31.12.2025



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

TYPOLOGIE DU PORTEFEUILLE SELON LE NOMBRE D'OBJETS AU 31.12.2025



WOHNBAUTYPEN NACH ANZAHL DER OBJEKTE AM 31.12.2025

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



Immeubles d'habitation

Wohnbauten



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 Montbrillant 50

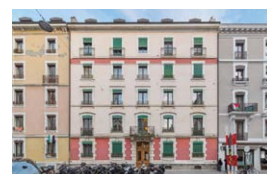
	67	28	18
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	5'677 m ²	1'320 m ²	898 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	757 m ²	41 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	699'161	247'246	161'850
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	1'429'600	493'604	332'400
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	27'321'065	17'265'137	9'319'090
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	26'267'000	17'289'000	9'656'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.23%	2.86%	3.57%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	5.44%	2.86%	3.44%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	2.53%	0.00%	2.62%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	7'316 m ²	1'851 m ²	1'229 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	CAD ville	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 25.01 IDC 273 B	CO ₂ 38.71 IDC 680 E	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	14.06 F 1.33 C	11.21 E 1.77 C	Inexistant Inexistant



Genève (GE)
Rue Émile-Nicolet 1



Genève (GE) ⁵
Rue Jean-Antoine Gautier 16



Genève (GE)
Rue Jean-Dassier 16

	26	68	12
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'293 m ²	3'326 m ²	909 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	-	33 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	25'574	535'263	12'149
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	308'988	1'072'164	291'564
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'758'545	26'613'481	8'840'928
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	11'121'000	28'101'000	8'934'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	2.87%	4.03%	3.30%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	2.78%	3.82%	3.26%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	2.33%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	Inexistant	3'732 m ²	Inexistant
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Genève (GE)
Rue Liotard 3



Genève (GE)
Rue Liotard 31



Genève (GE)
Rue de l'Orangerie 3

Logements / Wohnungen	30	12	13
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'503 m ²	1'572 m ²	872 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	523 m ²	57 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	358'217	89'159	163'840
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	721'913	526'344	334'932
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	19'454'041	17'081'176	7'173'163
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	19'716'000	17'400'000	8'600'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.71%	3.08%	4.67%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.66%	3.02%	3.89%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.00%	1.69%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	2'250 m ²	Inexistant	1'216 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Mazout	PAC	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 22.28 IDC 384 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant	4.75 B 1.00 B



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



Le Grand-Saconnex (GE) ⁵
Chemin Alfred-Bétems 7



Les Acacias (GE)
Rue des Mouettes 15

Logements / Wohnungen	28	16	31
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	2'324 m ²	1'364 m ²	1'420 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	-	207 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	345'761	17'312	312'976
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	694'471	411'972	628'093
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	18'125'989	12'654'603	17'214'072
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	18'617'000	12'695'000	17'501'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.83%	3.26%	3.65%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.73%	3.25%	3.59%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.73%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	2'709 m ²	Inexistant	2'000 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	CAD ville	Mazout	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Les Acacias (GE)
Rue du Grand-Bureau 39



Onex (GE)
Rue des Bossons 22



Versoix (GE)
Chemin du Pont Céard 2, 2a et 2b

	21	19	27
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	980 m ²	2'564 m ²	1'984 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	150 m ²	-	339 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	218'893	343'359	334'584
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	437'988	693'536	669'168
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'116'470	18'168'296	17'798'372
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'015'000	18'263'000	18'090'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.33%	3.82%	3.76%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.65%	3.80%	3.70%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	1'319 m ²	2'479 m ²	3'034 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz	CAD ville	PAC-géothermie
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant



La Chaux-de-Fonds (NE) ⁵
Rue du Parc 71



Le Landeron (NE)
Rue du Jura 10, 12



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

	44	45	30
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'083 m ²	2'960 m ²	1'810 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	144 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	143'730	248'987	206'277
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	391'680	514'428	404'760
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	7'935'348	9'951'138	8'490'938
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'468'000	10'490'000	8'723'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.94%	5.17%	4.77%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	5.24%	4.90%	4.64%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	31.40%	0.57%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	1'852 m ²	3'804 m ²	2'938 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	CAD ville	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 5.43 IDC 281 C	CO ₂ 22.2 IDC 261 B	CO ₂ 19.84 IDC 327 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	3.52 B 0.82 B	4.19 B 0.89 B	6.78 C 0.92 B



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Neuchâtel (NE) ⁵
Rue des Draizes 55, 57, 59, 61



Belmont-sur-Lausanne (VD) ⁵
Chemin de Rueyres 1



Bex (VD)
Route d'Aigle 21, 23

	Neuchâtel (NE) ⁵ Rue des Draizes 55, 57, 59, 61	Belmont-sur-Lausanne (VD) ⁵ Chemin de Rueyres 1	Bex (VD) Route d'Aigle 21, 23
Logements / Wohnungen	40	10	36
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	3'860 m ²	1'157 m ²	2'224 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	263 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	453'199	123'792	319'316
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	911'064	247'584	669'235
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	21'439'352	5'356'218	14'173'475
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	21'443'000	5'770'000	14'375'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.25%	4.62%	4.72%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.25%	4.29%	4.66%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.00%	5.41%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	4'883 m ²	1'428 m ²	2'608 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz	Mazout	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 19.57 IDC 302 C	CO ₂ 26.8 IDC 316 C	CO ₂ 6.28 IDC 349 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	8.62 D 1.39 C	4.8 B 0.87 B	1.89 A 1.39 C



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



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



Clarens (VD) ⁵
Chemin du Petit Clos 11, 13

	Chavannes-près-Renens (VD) Route de la Maladière 22, 24	Chavannes-près-Renens (VD) Rue de la Blancherie 5	Clarens (VD) ⁵ Chemin du Petit Clos 11, 13
Logements / Wohnungen	37	66	30
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	2'517 m ²	4'030 m ²	1'950 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	110 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	367'663	517'368	229'665
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	739'488	1'039'020	459'780
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	16'782'877	20'213'637	12'569'950
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	18'464'000	23'230'000	12'678'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.41%	5.14%	3.66%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.01%	4.47%	3.63%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	2'979 m ²	5'002 m ²	2'468 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Mazout	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 36.48 IDC 439 D	CO ₂ 23.54 IDC 392 C	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	IDC 5.51 C 1.01 B	5.59 C 1.64 C	Inexistant Inexistant



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Commugny (VD) ⁵
Route de l'Eglise 7a, 7b



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



Crissier (VD) ⁵
Route de Marcolet 15a

Logements / Wohnungen	10	8	20
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	822 m ²	796 m ²	1'133 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	116'973	90'739	160'500
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	271'728	181'608	323'806
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'200'930	4'193'853	6'445'689
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	6'402'000	4'528'000	7'870'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.22%	4.33%	5.02%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.24%	4.01%	4.11%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	16.51%	0.00%	0.30%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	991 m ²	755 m ²	1'656 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Chauffage individuel		Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etiquette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 33.65 IDC 567 E	CO ₂ 22.43 IDC 261 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	29.08 G 1.09 B	8.49 D 1.60 C	3.93 B 1.14 B



Ecublens (VD)
Chemin de la Forêt 14



Gland (VD)
Route de Cité-Ouest 21, 23, 25,
27, 29

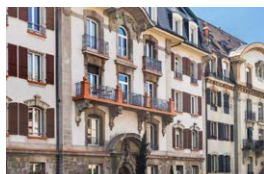


Lausanne (VD)
Avenue Davel 19

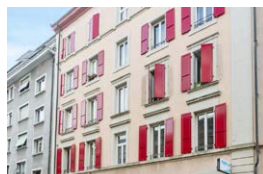
Logements / Wohnungen	36	68	35
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	777	6'031	1'896
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	110	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	297'442 m ²	606'053 m ²	212'315 m ²
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	609'492 m ²	1'237'836 m ²	429'384 m ²
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'610'455	36'077'426	10'666'728
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	15'743'000	36'690'000	11'046'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.83%	3.43%	4.03%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.87%	3.37%	3.89%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	3.26%	1.45%	0.37%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	1'152 m ²	2'132 m ²	2'309 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz		Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etiquette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 17.96 IDC 294 C	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	4.46 B 1.10 B	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Lausanne (VD)
Avenue de Béthusy 30



Lausanne (VD)
Avenue de France 18bis



Lausanne (VD)
Avenue de France 20

Logements / Wohnungen	18	16	6
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'329 m ²	684 m ²	412 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	139 m ²	211 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	200'902	114'396	63'510
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	408'282	231'036	133'560
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'833'429	4'652'225	4'241'893
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	13'089'000	5'774'000	4'351'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.18%	4.97%	3.15%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.12%	4.00%	3.07%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	3.87%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	1'867 m ²	949 m ²	988 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	CAD ville	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 5.27 IDC 283 C	CO ₂ 35.72 IDC 609 E	CO ₂ Inexistant IDC 329 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	2.20 A 0.65 B	6.59 C 1.07 B	Inexistant 0.39 A



Lausanne (VD)
Avenue d'Echallens 40, 42



Lausanne (VD)
Avenue d'Echallens 62



Lausanne (VD)
Avenue des Bergières 59

Logements / Wohnungen	42	10	20
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	2'647 m ²	814 m ²	790 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	334 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	366'967	112'088	131'246
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	757'772	224'176	264'492
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	21'802'470	5'790'502	7'687'548
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	22'151'000	5'976'000	8'266'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.48%	3.87%	3.44%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.42%	3.75%	3.20%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	2.03%	0.00%	0.91%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	4'104 m ²	1'080 m ²	1'178 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Mazout	Mazout	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 42.01 IDC 510 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant	5.14 B 1.00 B



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Lausanne (VD)
Avenue du Vingt-Quatre Janvier 4,
rue du Maupas 48 bis



Lausanne (VD)
Avenue du Grey 47



Lausanne (VD)
Passage Mathias-Mayor 2

	14	13	15
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'030 m ²	618 m ²	799 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	200 m ²	-	32 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	71'331	97'586	50'799
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	283'404	200'424	203'196
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'799'466	6'064'714	6'314'816
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'850'000	5'949'000	6'312'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.22%	3.30%	3.22%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.20%	3.37%	3.22%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	7.86%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	Inexistant	873 m ²	Inexistant
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz		Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 25.02 IDC 296 C	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant Inexistant	2.76 B 0.98 B	Inexistant Inexistant



Lausanne (VD)
Route d'Oron 5



Lausanne (VD) ⁵
Rue de la Borde 17



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

	8	29	36
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	657 m ²	1'184 m ²	1'646 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	182 m ²	137 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	25'744	283'420	329'758
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	188'302	569'640	660'311
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'360'546	13'082'582	10'656'466
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'360'000	15'569'000	14'052'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.51%	4.35%	6.20%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.51%	3.66%	4.70%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	Inexistant	2'011 m ²	2'578 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	CAD ville		Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 58.49 IDC 1025 G
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant	3.76 B 0.94 B



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Lausanne (VD)
Rue des Crêtes 23,
rue des Jardins 24, 26



Lausanne (VD)
Rue Dr César-Roux 28



Lausanne (VD)
Rue Dr César-Roux 9

Logements / Wohnungen	29	36	11
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'973 m ²	966 m ²	683 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	409 m ²	505 m ²	130 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	87'513	271'675	185'545
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	521'928	546'260	383'760
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	14'768'816	12'240'366	8'388'300
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'836'000	13'117'000	10'008'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.53%	4.46%	4.57%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.52%	4.16%	3.83%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	1.03%	0.96%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	Inexistant	1'761 m ²	1'164 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz	CAD ville	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 10.98 IDC 579 E	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant Inexistant	8.67 D 1.27 B	Inexistant Inexistant



Lausanne (VD)
Rue St-Roch 25, 27



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



Prilly (VD)
Avenue de Florissant 23

Logements / Wohnungen	15	42	9
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'066 m ²	4'018 m ²	762 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	205 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	71'124	858'336	49'044
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	312'336	1'771'788	197'616
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'905'466	33'128'174	5'791'466
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'927'000	38'980'000	5'815'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.51%	5.35%	3.41%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.50%	4.55%	3.40%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	8.91%	1.68%	0.73%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	Inexistant	6'790 m ²	Inexistant
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz	CAD ville	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 4.83 IDC 230 B	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant Inexistant	5.67 C 0.97 B	Inexistant Inexistant



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Renens (VD)
Avenue de Florissant 28



Renens (VD)
Chemin des Roses 3, 5



Renens (VD)
Rue de Verdeaux 10a

	55	46	8
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	3'620 m ²	2'259 m ²	545 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	759 m ²	-	31 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	447'138	333'742	102'744
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	900'740	673'164	205'488
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	18'389'851	11'654'542	6'520'180
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	19'679'000	15'330'000	5'910'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.90%	5.78%	3.15%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.58%	4.39%	3.48%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	5'150 m ²	2'887 m ²	741 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Mazout	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etiquette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 35.29 IDC 424 D	CO ₂ 32.20 IDC 382 C	CO ₂ 12.91 IDC 200 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	4.88 B 1.55 C	6.70 C 1.32 C	6.53 C 0.76 B



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



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



Vevey (VD)
Avenue de Corsier 3

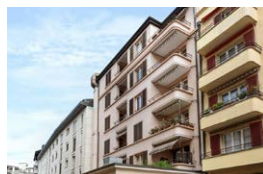
	16	28	14
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'763 m ²	1'454 m ²	918 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	-	108 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	223'262	186'479	116'675
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	446'524	380'868	243'708
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'588'942	8'558'847	6'828'065
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	10'920'000	9'865'000	6'952'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.22%	4.45%	3.57%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.09%	3.86%	3.51%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	3.18%	6.65%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	1'856 m ²	1'855 m ²	1'240 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etiquette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 16.26 IDC 262 B	CO ₂ 41.18 IDC 507 D	CO ₂ 29.74 IDC 497 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	5.53 C 1.25 B	3.26 B 1.50 C	8.19 D 1.08 B



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Vevey (VD)
Avenue Nestlé 45,47,49



Vevey (VD)
Rue du Simplon 33



Yverdon-les-Bains (VD)
Rue de la Roselière 3, 5

	37	20	16
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	2'700 m ²	960 m ²	1'336 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	298 m ²	235 m ²	170 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	335'130	168'229	158'891
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	684'468	342'588	330'792
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	18'988'308	7'210'582	8'310'150
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	20'093'000	8'497'000	8'329'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.60%	4.75%	3.98%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.41%	4.03%	3.97%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.05%	1.65%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	3'499 m ²	1'376 m ²	1'610 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Mazout	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 41.08 IDC 501 D	CO ₂ 36.66 IDC 443 D	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	3.21 B 0.90 B	4.26 B 2.31 D	Inexistant Inexistant



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

		Totaux / Total
Logements / Wohnungen	28	1'568
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	2'324 m ²	101'009 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	250 m ²	7'069 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	288'962	13'691'596
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	581'148	30'125'402
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'887'706	730'458'859
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	13'046'000	775'188'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.51%	4.12%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.45%	3.89%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	1.53%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	3'352 m ²	115'003 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 25.17 IDC 403 C	CO ₂ 24.58 IDC 384 C ⁷
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	7.42 C 1.20 B	6.64 C 1.18 B ⁷



Immeubles à usage commercial

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Granges-Paccot (FR)
Route des Grives 2

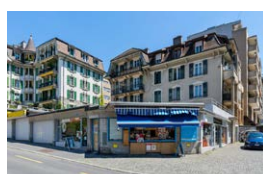


Bussigny (VD)
Rue de l'Arc-en-Ciel 8



Crissier (VD)
Rue du Jura 14

	1	1	-
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	110 m ²	86 m ²	-
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	3'681 m ²	4'941 m ²	2'373 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	340'958	354'015	271'856
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	716'856	718'538	532'012
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'667'677	11'900'708	7'524'539
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	11'160'000	12'070'000	7'710'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.24%	6.04%	7.07%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	6.42%	5.95%	6.90%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	6.83%	0.00%	0.17%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	4'192 m ²	1'285 m ²	3'293 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Mazout	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 15.49 IDC 181 B	CO ₂ 34.07 IDC 559 D	CO ₂ 15.82 IDC 276 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	2.24 A 0.24 A	21.21 G 0.64 B	0.87 A 0.26 A



Lausanne (VD)
Chemin des Cèdres 6, 8

		Totaux / Total
Logements / Wohnungen	-	2
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	-	196 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	255 m ²	11'250 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	72'493	1'039'322
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	148'157	2'115'562
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	2'834'400	35'927'325
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'520'000	34'460'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.23%	5.89%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.21%	6.14%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	1.30%	2.45%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	178 m ²	8'948 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 18.33 IDC 272 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	22.9 G 0.58 B	4.67 C 0.31 A



Immeubles à usage mixte

Gemischte Bauten



Granges-Paccot (FR)
Route des Grives 4



Genève (GE)
Rue des Rois 21, 23



Lausanne (VD) ⁵
Avenue de Montchoisi 26, 28

	5	16	17
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	520 m ²	1'267 m ²	1'110 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	751 m ²	376 m ²	348 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	108'120	274'761	220'512
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	216'240	554'460	440'652
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'706'348	13'224'115	11'092'864
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'579'000	14'375'000	11'876'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.59%	4.19%	3.97%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	6.04%	3.86%	3.71%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.17%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	1'391 m ²	2'068 m ²	1'819 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Mazout	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ , 28.27 > IDC, 361 C >	CO ₂ , Inexistant > IDC, Inexistant >	CO ₂ , 34.78 > IDC, 418 C >
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	> 2.10 A > > 0.68 B >	> Inexistant > > Inexistant >	> 4.94 B > > 1.19 B >



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 4



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 42



Lausanne (VD) ⁵
Rue du Petit-Chêne 10

	3	7	7
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	167 m ²	278 m ²	292 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	107 m ²	147 m ²	244 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	70'080	130'188	51'587
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	140'160	260'376	293'856
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'065'008	7'551'562	8'779'600
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'188'000	7'709'000	8'800'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.45%	3.45%	3.35%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.35%	3.38%	3.34%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	420 m ²	605 m ²	Inexistant
Chauffage / Heizung ⁶	Chauffage individuel	Chauffage individuel	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ , Inexistant > IDC, Inexistant >	CO ₂ , Inexistant > IDC, Inexistant >	CO ₂ , Inexistant > IDC, Inexistant >
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	> 0.41 A > > 0.26 A >	> 12.11 E > > 0.36 A >	> Inexistant > > Inexistant >



IMMEUBLES À USAGE MIXTE GEMISCHTE BAUTEN



Morges (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7



Orbe (VD)
Rue Centrale 1



Pully (VD)
Chemin des Roches 1

	7	14	18
Logements / Wohnungen			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	615 m ²	1'007 m ²	954 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	166 m ²	618 m ²	423 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	100'290	123'684	196'662
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	200'580	289'368	395'820
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'763'697	5'499'425	9'339'946
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'794'000	5'389'000	9'481'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.48%	5.26%	4.24%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.46%	5.37%	4.17%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	14.51%	0.34%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	964 m ²	1'781 m ²	1'476 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz		Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 21.55 IDC 353 C	CO ₂ 45.22 IDC 554 D	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	6.96 C 110 B	3.63 B 0.51 A	Inexistant Inexistant



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



Monthey (VS)
Rue du Midi 2

	24	11	Totaux / Total
Logements / Wohnungen			129
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	3'125 m ²	754 m ²	10'089 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	6'198 m ²	398 m ²	9'776 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	1'423'749	137'144	2'836'775
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	2'750'232	279'648	5'821'392
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	58'913'745	5'546'387	134'482'698
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	60'938'000	5'339'000	137'468'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.67%	5.04%	4.33%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.51%	5.24%	4.23%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	1.11%	11.50%	1.84%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	10'940 m ²	1'440 m ²	22'904 m ²
Chauffage / Heizung ⁶	Gaz		CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁶	CO ₂ 13.91 IDC 233 B	CO ₂ 7.18 IDC 375 C	CO ₂ 25.25 IDC 368 C ⁷
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁶	Inexistant 0.66 B	5.75 C 0.85 B	4.58 B 0.79 B ⁷



Globaux

Gesamttotal

	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	1'699
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	111'294 m ²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	28'095 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	17'567'694
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	38'062'356
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	900'868'881
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	947'116'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.23%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.02%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	1.63%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁶	146'855 m ²

- 1 Du 01.07.2025 au 31.12.2025.
- 2 État locatif théorique annualisé au 31.12.2025.
- 3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.12.2025.
- 4 Vacant du mois de décembre 2025 sans les vacants pour travaux.
- 5 Immeubles en PPE.
- 6 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.
- 7 Données issues du rapport annuel 2025; les moyennes ne tiennent pas compte des acquisitions intervenues depuis cette date.

- 1 Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.
- 2 Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2025.
- 3 Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2025.
- 4 Leerstand des Monats Dezember 2025 ohne renovationsbedingten Leerstände.
- 5 Liegenschaften in Stockwerkeigentum.
- 6 Die Informationen zu Energieflächen (SRE), Heizungsart, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft.
- 7 Daten stammen aus dem Jahresbericht 2025; die Durchschnittswerte berücksichtigen keine seit diesem Zeitpunkt erfolgten Akquisitionen.

Au 31.12.2025, seules les évaluations des immeubles de Simplon 33 à Vevey et Bergières 59 à Lausanne ont été renouvelées.

Zum 31.12.2025 wurden nur die Bewertungen der Immobilien Simplon 33 in Vevey und Bergières 59 in Lausanne erneuert.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs

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

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmiettrages des Fonds ausmachen

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

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.



Annexes

Anhänge

↓ Avenue du Vingt-Quatre Janvier 4, rue du Maupas 48 bis, 1004 Lausanne / VD





Liste des achats et des ventes

ACHATS

IMMEUBLES ACHETÉS

Liste der Käufe und Verkäufe

KÄUFE

GEKAUFTE IMMOBILIEN

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse Adresse	Date ¹ Datum ¹	Date de jouissance Antrittsdatum	Prix d'achat (CHF) Kaufpreis (CHF)
VD	Lausanne	Avenue du Vingt-Quatre Janvier 4, rue du Maupas 48 bis	30.09.2025	01.10.2025	8'300'000.00
VD	Lausanne	Rue Saint-Roch 25, 27	30.09.2025	01.10.2025	8'400'000.00
VD	Lausanne	Passage Mathias-Mayor 2	30.09.2025	01.10.2025	5'950'000.00
VD	Lausanne	Rue des Crêtes 23, rue des Jardins 24, 26	27.10.2025	01.11.2025	13'950'000.00
GE	Genève	Rue Liotard 31	31.10.2025	30.10.2025	16'050'000.00
VD	Prilly	Avenue de Florissant 23	03.11.2025	01.11.2025	5'450'000.00
VD	Lausanne	Rue du Petit-Chêne 10	06.11.2025	01.11.2025	8'200'000.00
VD	Lausanne	Route d'Oron 5	13.11.2025	13.11.2025	5'000'000.00
GE	Genève	Rue Émile-Nicolet 1	02.12.2025	01.12.2025	10'100'000.00
GE	Genève	Rue Jean-Dassier 16	16.12.2025	15.12.2025	8'300'000.00
GE	Le Grand-Saconnex	Chemin Alfred-Bétems 7	22.12.2025	19.12.2025	12'000'000.00

VENTE

Aucune vente sur la période sous revue.

VERKAUF

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

↓ Avenue de Florissant 23, 1008 Prilly /VD





Détail des dettes hypothécaires

Detail der Hypothekarschulden

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Fälligkeit	Capital au 30.06.2025 Kapital per 30.06.2025	Tiré Bezogen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au 31.12.2025 Kapital per 31.12.2025
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten (weniger als 1 Jahr)						
0.83%	31.03.2025	31.07.2025	52'670'000	0	52'670'000	0
0.91%	31.03.2025	31.07.2025	74'211'000	0	74'211'000	0
0.98%	31.03.2025	31.07.2025	36'079'000	0	36'079'000	0
0.88%	08.04.2025	31.07.2025	15'800'000	0	15'800'000	0
0.70%	30.06.2025	31.07.2025	55'010'000	0	55'010'000	0
0.70%	30.06.2025	31.07.2025	1'000'000	0	1'000'000	0
0.70%	31.07.2025	29.08.2025	0	92'089'000	92'089'000	0
0.81%	31.07.2025	29.08.2025	0	74'211'000	74'211'000	0
0.81%	31.07.2025	29.08.2025	0	15'800'000	15'800'000	0
1.10%	01.01.2022	30.09.2025	344'000	0	344'000	0
0.70%	29.08.2025	30.09.2025	0	82'989'000	82'989'000	0
0.55%	29.08.2025	30.09.2025	0	19'950'000	19'950'000	0
0.65%	29.08.2025	30.09.2025	0	9'100'000	9'100'000	0
0.65%	31.07.2025	30.09.2025	0	52'670'000	52'670'000	0
0.81%	29.08.2025	30.09.2025	0	70'061'000	70'061'000	0
0.70%	30.09.2025	17.10.2025	0	82'989'000	82'989'000	0
0.70%	01.10.2025	17.10.2025	0	14'800'000	14'800'000	0
0.81%	30.09.2025	17.10.2025	0	89'661'000	89'661'000	0
0.70%	17.10.2025	28.11.2025	0	97'789'000	97'789'000	0
0.81%	31.10.2025	28.11.2025	0	12'000'000	12'000'000	0
0.81%	13.11.2025	28.11.2025	0	2'055'000	2'055'000	0
0.81%	17.10.2025	28.11.2025	0	24'000'000	24'000'000	0
1.58%	01.01.2022	17.12.2025	769'000	0	769'000	0
0.70%	28.11.2025	30.12.2025	0	97'789'000	97'789'000	0
0.55%	30.09.2025	31.12.2025	0	19'950'000	19'950'000	0
0.65%	30.09.2025	31.12.2025	0	62'114'000	62'114'000	0
0.81%	28.11.2025	31.12.2025	0	35'555'000	35'555'000	0
0.81%	01.12.2025	31.12.2025	0	11'000'000	11'000'000	0
0.81%	01.12.2025	31.12.2025	0	2'650'000	2'650'000	0
0.65%	17.12.2025	17.03.2026	0	769'000	0	769'000
0.81%	15.12.2025	31.03.2026	0	8'600'000	0	8'600'000
0.81%	18.12.2025	31.03.2026	0	14'000'000	0	14'000'000
0.81%	22.12.2025	31.03.2026	0	1'000'000	0	1'000'000
0.55%	30.12.2025	31.03.2026	0	10'050'000	0	10'050'000
0.60%	30.12.2025	31.03.2026	0	20'000'000	0	20'000'000
0.70%	30.12.2025	31.03.2026	0	99'150'000	0	99'150'000
0.55%	31.12.2025	31.03.2026	0	19'950'000	0	19'950'000
0.65%	31.12.2025	31.03.2026	0	62'114'000	0	62'114'000
0.81%	31.12.2025	31.03.2026	0	17'794'000	0	17'794'000
0.68%¹			235'883'000	1'222'649'000	1'205'105'000	253'427'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) Langfristig verzinsliche Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)						
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
0.69%¹	0.31²		239'823'000	1'222'649'000	1'205'105'000	257'367'000

1 Taux moyen pondéré.
2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

1 Gewichteter Durchschnittszinssatz.
2 Restlaufzeit der Fremdfinanzierung (in Jahren).



Informations sur le taux effectif des rémunérations

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Rémunération à la direction de fonds Entschädigung der Fondsleitung	Taux maximum Maximalsatz	Taux effectif Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20%	0.72%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	1.98%
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.47%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.35%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction Kommission für die Erstellung von Bauten	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	7.07%
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Supplément à la valeur d'inventaire Zuschlag zum Inventarwert	3.00%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire Abzug vom Inventarwert	3.00%	N/A
Rémunération à la banque dépositaire Entschädigung der Depotbank		
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%	0.38%
Commission pour la garde des cédulas hypothécaires non gagées (par cédula) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

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

Achat d'immeubles Immobilienkäufe	CHF 18'100'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles Baufaufträge und Investitionen in die Liegenschaften	CHF 3'323'358.09



Autres informations

MONTANT DU COMPTE D'AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

CHF 0.-

MONTANT DU COMPTE PROVISION POUR RÉPARATIONS FUTURES

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

MONTANT DU COMPTE PRÉVU POUR ÊTRE RÉINVESTI

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

NOMBRE DE PARTS PRÉSENTÉES AU RACHAT POUR LA FIN DE L'EXERCICE COMPTABLE SUIVANT

Aucune part n'a été présentée au rachat.

INFORMATIONS SUR LES DÉRIVÉS

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

En janvier 2026, le fonds a acquis les immeubles suivants:

- L'immeuble sis «Rue Carlo-Hemmerling» à Corsier-sur-Vevey (VD) pour un montant de CHF 7.65 millions avec une date de transfert de propriété au 27.01.2026 et une entrée en jouissance au 23.01.2026.
- L'immeuble sis «Chemin des Deux-Communes 19» à Thônex (GE) pour un montant de CHF 10.45 avec une date de transfert de propriété et une entrée en jouissance au 30.01.2026.

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 cal-

Weitere Informationen

BETRAG AMORTISATIONSKONTO

CHF 0.-

BETRAG DER RÜCKSTELLUNGEN FÜR KÜNFTIGE REPARATUREN

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

BETRAG DER VORGESEHENEN REINVESTITIONEN

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

ANZAHL DER AUF ENDE DES NÄCHSTEN GESCHÄFTSJAHRES GEKÜNDIGTEN ANTEILE

Es wurden keine Anteile gekündigt.

INFORMATIONEN ZU DERIVATEN

Der Fonds hält keine Derivate.

EREIGNISSE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Im January 2026 kaufte der Fonds die folgenden Liegenschaften:

- Die Liegenschaft an der Rue Carlo-Hemmerling 11, in Corsier-sur-Vevey (VD) für CHF 7.65 Millionen mit Eigentumsübertragung am 27.01.2026 und Antrittsdatum am 23.01.2026.
- Die Liegenschaft an der Chemin des Deux-Communes 19 in Thônex (GE) für CHF 10.45 Millionen mit Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 30.01.2026.

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



culés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

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

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

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.

Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung

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

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

METHODE VON IAZI AG

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

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

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



Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.53% à 4.26%. Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.17% (termes nominaux).

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 3.05% (termes réels).

PRINCIPES D'ÉVALUATION DES AVOIRS EN BANQUES

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale.

PRINCIPE DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.53% und 4.26%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.17% (nominal).

METHODE VON WÜEST PARTNER AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 4.00% (real). Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.05% (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.



Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Aucune modification n'a été apportée au contrat de fonds du Dominicé Swiss Property Fund durant la période sous revue.

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Während der Berichtsperiode erfolgte keine Änderung des geltenden Fondsvertrags datierend vom Dominicé Swiss Property Fund.



Indicateurs environnementaux AMAS «REIDA» et «KBOB 2022» AMAS- Umweltindikatoren «REIDA» und «KBOB 2022»

↓ Route d'Oron 5, 1010 Lausanne /VD





	AMAS / «REIDA» 2024 ^{1,3}	AMAS / «REIDA» 2023 ²	Δ 2024 - 2023	AMAS / «KBOB» 2024 ^{1,3}	AMAS / «KBOB» 2023 ^{2,3}	Δ 2024 - 2023
Taux de couverture Erfassungsquote	97.41%	95.25%	2.27%	97.08%	94.74%	2.47%
Taux de couverture Thermique en % Deckungsgrad Thermisch in %	98.07%	95.92%	2.26%	97.99%	95.64%	2.46%
Taux de couverture Électricité en % Deckungsgrad Elektrizität in %	99.33%	99.06%	0.27%	99.09%	98.94%	0.15%
Taux de couverture Eau en % Deckungsgrad Wasser in %	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%	100.00%	0.00%
Nombre total d'objets Gesamtzahl der Objekte	45	45	0.00%	45	45	0.00%
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²] Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²]	110'381	110'381	0.00%	108'923	109'511	-0.54%
Nombre d'objet pris en compte Anzahl der berücksichtigten Objekte	40	39	6.35%	40	39	0.00%
Surface de référence énergétique déterminante [m²] Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²]	107'517	105'143	2.26%	105'741	103'751	1.92%
Part des surfaces de référence énergétiques certifiées (%) Anteil der zertifizierten Energiebezugsflächen (%)	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%	97.55%	2.51%
Mix énergétique - Scope 1 + 2 Energiemix - Scope 1 + 2						
Gaz Gas	41.55%	42.95%	-3.26%	41.03%	42.42%	-3.28%
Mazout Heizöl	41.10%	39.78%	3.32%	40.81%	39.52%	3.26%
CAD_Ville CAD_Stadt	12.34%	9.78%	26.18%	12.32%	9.85%	25.08%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	5.02%	5.46%	-8.06%	5.84%	6.12%	-4.58%
Électricité Elektrizität	0.00%	2.03%	-100.00%	0.00%	2.09%	-100.00%
Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1 + 2 Energieintensität (kWh/m ²) - Scope 1 + 2						
Consommation énergie totale (MWh) Gesamtenergieverbrauch (MWh)	114.14	117.09	-2.25%	99.75	105.80	-5.72%

1 01.01.2024 - 31.12.2024

2 01.01.2023 - 31.12.2023

3 Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.

1 01.01.2024 - 31.12.2024

2 01.01.2023 - 31.12.2023

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



	AMAS / «REIDA» 2024 ^{1,3}	AMAS / «REIDA» 2023 ²	Δ 2024 - 2023	AMAS / «KBOB» 2024 ^{1,3}	AMAS / «KBOB» 2023 ^{2,3}	Δ 2024 - 2023
Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 + 2						
Treibhausgasemissionen - Scope 1 + 2						
Gaz Gas	39.72%	41.61%	-4.54%	38.97%	40.24%	-3.16%
Mazout Heizöl	54.27%	53.24%	1.93%	54.52%	52.72%	3.41%
CAD_Ville CAD_Stadt	5.53%	4.44%	24.55%	3.47%	2.77%	25.27%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	0.47%	0.52%	-9.62%	3.03%	3.18%	-4.72%
Électricité Elektrizität	0.00%	0.19%	-100.00%	0.00%	1.09%	-100.00%

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO₂/m²) - Scope 1						
Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO ₂ /m ²) - Scope 1						
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1	20.46	20.90	-2.11%	22.62	23.89	-5.32%
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1	2'199	2'198	0.05%	2'392	2'478	-3.47%
Part de renouvelable - Scope 1 Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1	N/A	N/A	N/A	0.73%	0.72%	1.39%

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO₂/m²) - Scope 1 + 2						
Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO ₂ /m ²) - Scope 1 + 2						
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2	21.76	22.03	-1.19%	24.19	25.69	-5.86%
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2	2'340	2'316	1.04%	2'558	2'666	-4.05%
Part de renouvelable - Scope 1 + 2 Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2	11.00%	11.53%	-4.60%	8.29%	8.10%	2.35%

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO₂/m²) - Scope 1 + 2 + 3^{4,5}						
Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO ₂ /m ²) - Scope 1 + 2 + 3 ^{4,5}						
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3 ^{4,5} CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3 ^{4,5}	27.98	28.32	-1.22%	28.09	28.055	0.14%
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3 ^{4,5} CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3 ^{4,5}	3'008	2'978	1.01%	2'971	2'910	2.10%
Part de renouvelable - Scope 1 + 2 + 3^{4,5} Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2 + 3^{4,5}	20.63%	20.83%	-0.96%	13.47%	11.63%	15.82%

1 01.01.2024 - 31.12.2024

2 01.01.2023 - 31.12.2023

3 Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.

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

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

1 01.01.2024 - 31.12.2024

2 01.01.2023 - 31.12.2023

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

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

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



Avertissement

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.

Hinweis

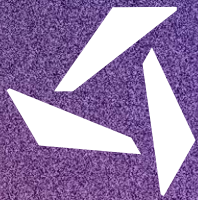
Dominicé Swiss Property Fund («Fonds») ist ein in der Schweiz registrierter Immobilienfonds nach dem Kollektivanlagengesetz vom 23. Juni 2006 («KAG») und der dazugehörigen Verordnung.

Dieses Dokument wurde von Dominicé & Co – Asset Management («Dominicé & Co») erstellt und dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Investition dar und darf auch nicht als rechtliche oder steuerliche Beratung angesehen werden. Wesentliche Bedingungen des Fonds können sich ändern. Potenzielle Anleger sollten den Prospekt, einschliesslich der Risikofaktoren im Prospekt, vor einer Investitionsentscheidung sorgfältig lesen. Darüber hinaus sollten potenzielle Anleger bei ihrer Entscheidung, zu investieren, ausschliesslich auf den Prospekt vertrauen, auch wenn bestimmte hierin enthaltene Beschreibungen detaillierter sein können als diejenigen im Prospekt. Eine Investition in den Fonds ist spekulativ und beinhaltet erhebliche Risiken, einschliesslich des Risikos, dass ein Anleger einen Teil oder seine gesamte Investition in den Fonds verlieren könnte.

Vergangene Leistungen sind nicht zwingend ein Indikator für zukünftige Ergebnisse. Die Informationen in diesem Dokument sollten nicht als Hinweis auf zukünftige Leistungen angesehen werden. Eine Investition kann unter anderem je nach Marktschwankungen und Wechselkursen oder anderen erwarteten oder unerwarteten Veränderungen steigen oder fallen. Es wird von keiner der Parteien Dominicé & Co, deren Mitgliedern, Mitarbeitern oder verbundenen Unternehmen eine Zusage, Gewährleistung oder Verpflichtung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen gegeben und keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit solcher Informationen oder Meinungen übernommen. Die hierin geäusserten Informationen und Meinungen können jederzeit ohne Vorankündigung geändert werden.

Die Verbreitung dieses Dokuments kann in bestimmten Rechtsordnungen eingeschränkt sein. Anteile des Fonds dürfen in Rechtsordnungen oder an eine Anlegerkategorie unter Umständen, die einen Verstoß gegen geltende Gesetze oder Vorschriften darstellen würden, nicht angeboten werden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen nur als allgemeine Orientierung, und es liegt in der Verantwortung der Personen, die dieses Dokument besitzen, sich über alle geltenden Gesetze und Vorschriften der jeweiligen Rechtsordnungen zu informieren und diese einzuhalten. Weder diese Informationen noch eine Kopie davon dürfen in die Vereinigten Staaten gesendet, mitgenommen oder dort verteilt werden, noch an eine US-Person gemäss den anwendbaren Gesetzen der Vereinigten Staaten («US-Personen»). US-Personen, einschliesslich US-Bürgern und Personen mit Wohnsitz in den USA, dürfen keine Anteile am Fonds erwerben oder halten.

Der Fonds definiert sich nicht als nachhaltiges kollektives Anlageinstrument, wird nicht nachhaltig verwaltet und wird nicht als kollektives Vermögen betrachtet, das sich auf Nachhaltigkeit im Sinne der Selbstregulierung der AMAS bezüglich Transparenz und Veröffentlichung von Informationen durch kollektive Vermögen mit Nachhaltigkeitsbezug bezieht.



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.