Ad-hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND
BEDINGUNGEN DER KAPITALERHÖHUNG

(ISIN CH0215751527)

Morges, 02.06.2026

Dominicé Swiss Property Fund gibt die Details seiner neuen Kapitalerhöhung von CHF 88.8 Millionen bekannt.

Diese Transaktion dient folgenden Zwecken:

- Finanzierung eines Wohnimmobilienportfolios im Wert von CHF 87 Millionen in den Kantonen Waadt und Genf.
- Finanzierung von Entwicklungsprojekten mit einem geschätzten Investitionsvolumen von CHF 22 Millionen für die Geschäftsjahre 2026 und 2027.
- Stärkung der Qualität und Diversifikation des Portfolios bei gleichzeitiger Beibehaltung einer Zielverschuldungsquote von 26 bis 28%, um ein kontrolliertes Wachstum des Fonds fortzuführen.

Bedingungen der Kapitalerhöhung

Offizieller Handel mit Bezugsrechten	SIX Swiss Exchange
Zeichnungsfrist	10. Juni bis 23. Juni 2026, 12 Uhr
Bezugsverhältnis	1 neuer Anteil für 8 bisherige Anteile
Zeichnungspreis pro neuem Anteil	131.70 CHF netto pro neuem Anteil
Liberierung/Kotierung	30. Juni 2026
Potenzielle Anzahl neuer Anteile	674'479 neue Anteile maximal
Betrag der Kapitalerhöhung	CHF 88.8 Mio.
Fondsleitung	Solutions & Funds SA, Morges
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Emissionsart	Da die Emission auf „best effort“-Basis, d. h. ohne feste Übernahme, erfolgt, werden nicht gezeichnete Anteile nicht ausgegeben und der Ausgabebetrag wird entsprechend geändert.

Name, Valorennummer und ISIN

	Anteile	**Bezugsrechte**
Name	DSPF	DSPF1
Valorennummer	21 575 152	156 459 693
ISIN	CH0215751527	CH1564596935

Informationen zum Dominicé Swiss Property Fund, Emissionsprospekt und das Zeichnungsformular sind sind auf der Homepage der Fondsleitung abrufbar: www.solutionsandfunds.ch

Kontakt

Solutions & Funds SA: Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon: +41 (0)22 365 20 70
E-Mail: reporting@solutionsandfunds.com

DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER ANTEILE – JUNI 2026

Zeichnungsfrist:	vom 10. bis zum 23. Juni 2026, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	8 bisherige Anteile (8 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil Dominicé Swiss Property Fund	
Anzahl der zu emittierenden Anteile	Höchstens 674'479	
Zeichnungspreis:	**CHF 131.70** netto pro neuem Anteil	
Liberierung:	30. Juni 2026	
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN / Symbol	Anteile:	21 575 152 / CH0215751527 / DSPF
	Bezugsrechte:	156 459 693 / CH1564596935 / DSPF1

Fondsleitung:

Depotbank:

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

1. INHALT

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

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

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

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

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

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

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

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

Keine Empfehlung

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

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

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

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

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

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

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

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Anteile

Die Solutions & Funds AG in Morges beschloss als Fondsleitung des Fonds Dominicé Swiss Property Fund (nachfolgend: «DSPF») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 674'479 DSPF-Anteilen.

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

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 10. bis zum 23. Juni 2026, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

8 bisherige DSPF-Anteile (8 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen DSPF-Anteil.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 674'479 Anteile belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 131.70** netto pro neuem DSPF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des Dominicé Swiss Property Fund), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Halbjahresabschlusses per 31. Dezember 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 30. Juni 2026 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. Dezember 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 31. Dezember 2025 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteile im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Zur Ausübung der Bezugsrechte befolgen die Investoren die Anweisungen ihrer Bank.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechte werden vom 10. bis zum 19. Juni 2026 an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteil erfolgt am 30. Juni 2026.

4.8 Verkaufsrestriktionen

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

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

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

4.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Juli 2025 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2025-2026, das am 30. Juni 2026 endet.

4.11 Handel der Anteile

Die neuen Anteile werden am 30. Juni 2026 unter der Valorennummer 21 575 152 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Das Ziel dieser Kapitalerhöhung ist, die Portfolioallokation in Wohnliegenschaften in der Westschweiz zu erhöhen, Entwicklungsprojekte zu finanzieren sowie die Qualität und Diversifikation des Portfolios zu stärken, unter Beibehaltung einer angestrebten Verschuldungsquote.

5.2 Zielmarkt

Die Strategie des Fonds besteht darin, ein ausgewogenes, diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio in der Westschweiz aufzubauen, das geeignet ist, langfristig risikoadjustierte positive Renditen in Schweizer Franken zu erwirtschaften.

5.3 Dominicé Swiss Property Fund

Am 31. Dezember 2025 hatte der Dominicé Swiss Property Fund seinen Halbjahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	682’359’222.46
Bruttofondsvermögen	954'617'498.69
NIW pro Anteil	126.46
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	N/A
Kapitalgewinnausschüttung	N/A
TER (GAV)	0.71%
TER (MV)	0.82%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	1.41%
Anzahl Liegenschaften	73
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	1.61%
Verschuldungsquote	27.17%
Anlagerendite	1.43%
Steuerwert eines Anteils (31.12.2025)	1.16

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

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

30.06.2023: CHF 3.10 pro Anteil
30.06.2024: CHF 3.15 pro Anteil
30.06.2025: CHF 3.20 pro Anteil

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

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

30.06.2023: CHF 123.45
30.06.2024: CHF 123.36
30.06.2025: CHF 127.88

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

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

30.06.2023: 3'000'000 Anteile im Umlauf
30.06.2024: 3'600'000 Anteile im Umlauf
01.07.2024: 3'700'000 Anteile im Umlauf
06.11.2024: 4'162'500 Anteile im Umlauf
30.06.2025: 4'625’000 Anteile im Umlauf
31.12.2025: 5’395’833 Anteile im Umlauf, 770’833 zusätzliche Anteile auf den 17.10.2025

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 31. Dezember 2025:

Kanton	Adresse	Ort
GE	Chemin des Deux-Communes 19	1226 Thônex
VD	Rue Carlo-Hemmerling 11	1804 Corsier-sur-Vevey

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 31. Dezember 2025:

N/A

5.8 Aussichten des Dominicé Swiss Property Fund

Die Aussichten des Fonds bleiben äusserst günstig und stehen im Einklang mit der verfolgten Strategie, die unverändert bleibt. Die jüngst getätigten Akquisitionen fügen sich vollständig in diesen Ansatz ein und stärken das Wachstumspotenzial des Portfolios.

Die an den Liegenschaften durchgeführten Analysearbeiten haben neun Verdichtungsprojekte mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 22 Millionen identifiziert. Mehrere dieser Projekte befinden sich bereits in Umsetzung, während die übrigen zwischen 2026 und 2027 realisiert werden und so zur künftigen Wertschöpfung des Fonds beitragen. Die Qualität des Portfolios und der geringe Leerstandsanteil unterstützen zudem die Steigerung der Mieteinnahmen und die Stabilität der Ergebnisse.

Dank der vorliegenden Kapitalerhöhung und der in den vergangenen Jahren geleisteten Arbeit wird das Ziel, ein Bruttovermögen von CHF 1 Milliarde zu erreichen – ursprünglich für den Horizont 2029 festgelegt – mehrere Jahre früher als geplant erreicht werden.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (auf Französich).

Der Halbjahresbericht per 31. Dezember 2025 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

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

Depotbank

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

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

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

Morges, 3. Juni 2026

Fondsleitung
SOLUTIONS & FUNDS AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Dominicé Swiss Property Fund

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

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Novembre 2024

Direction
Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

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

Banque dépositaire
Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

TABLE DES MATIERES

1ERE PARTIE : PROSPECTUS 4

1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER 4

1.1. FONDATION DU FONDS IMMOBILIER EN SUISSE 4
1.2. PRESCRIPTIONS FISCALES APPLICABLES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER 4
1.3. EXERCICE COMPTABLE 5
1.4. SOCIETE D'AUDIT 5
1.5. PARTS 5
1.6. COTATION ET NEGOCE 5
1.7. CONDITIONS D'EMISSION ET DE RACHAT DES PARTS DU FONDS ET NEGOCE 5
1.8. AFFECTATION DES RESULTATS 6
1.9. OBJECTIF ET POLITIQUE DE PLACEMENT DU FONDS IMMOBILIER 6
1.9.1 Objectif de placement 6
1.9.2. Politique de placement 7
1.9.3. Utilisation de dérivés 10
1.10 VALEUR NETTE D'INVENTAIRE 10
1.11 REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES 10
1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds 10
1.11.2 Total Expense Ratio 11
1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais 11
1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur 12
1.11.5. Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions ») 12
1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés 12
1.12 CONSULTATION DES RAPPORTS 12
1.13 FORME JURIDIQUE 12
1.14 LES RISQUES ESSENTIELS 12
1.15 GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE 13
1.16 GESTION DU RISQUE DE DURABILITE 13

2. INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DE FONDS 14

2.1 INDICATIONS GENERALES SUR LA DIRECTION 14
2.2. AUTRES INDICATIONS SUR LA DIRECTION 14
2.3 GESTION ET ADMINISTRATION 14
2.4 CAPITAL SOUSCRIT ET LIBERE 15
2.5 DELEGATION DES DECISIONS DE PLACEMENT ET D'AUTRES TACHES PARTIELLES 15
2.6 EXERCICE DES DROITS ATTACHES A LA QUALITE DE SOCIETAIRE ET DE CREANCIER 15

3 INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE 16

3.1 INDICATIONS GENERALES SUR LA BANQUE DEPOSITAIRE 16
3.2 AUTRES INDICATIONS SUR LA BANQUE DEPOSITAIRE 16

4 INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS 17

4.1 SERVICES DE PAIEMENT 17
4.2 EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS 17

5 AUTRES INFORMATIONS 17

5.1 REMARQUES UTILES 17
5.2 PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER 17
5.3 ASSURANCES DES IMMEUBLES 18
5.4 RESTRICTIONS DE VENTE 18

6 AUTRES INFORMATIONS SUR LES PLACEMENTS 18

6.1 RESULTATS PASSES 18
6.2 PROFIL DE L'INVESTISSEUR CLASSIQUE 19

7 DISPOSITIONS DÉTAILLÉES 19

2EME PARTIE : CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT 20

I BASES 20

II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES 20

III DIRECTIVES REGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT 25

A PRINCIPES DE PLACEMENT 25
B TECHNIQUES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT 27
C RESTRICTIONS DE PLACEMENT 29

IV CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'EMISSION ET RACHAT DE PARTS ET EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS 30

V REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES 32

VI REDDITION DES COMPTES ET AUDIT 35

VII UTILISATION DU RESULTAT ET DES DISTRIBUTIONS 35

VIII PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER 36

IX RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION 36

X MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT 40

XI DROIT APPLICABLE ET FOR 40

1ère Partie : Prospectus

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

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

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds du Dominicé Swiss Property Fund a été établi par Solutions & Funds SA, en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 31 mai 2013.

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

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

1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

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

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

FATCA :

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

1.3. Exercice comptable

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

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

1.5. Parts

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

1.6. Cotation et négoce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Affectation des résultats

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

1.9. Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.9.1 Objectif de placement

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

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

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

1.9.2. Politique de placement

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

Sont autorisés en tant que placement de ce fonds immobilier :

a) Des immeubles et leurs accessoires ;

Par immeubles, on entend :

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

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

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

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

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

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

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

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

Durabilité

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

Le fonds ne se définit toutefois 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.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention par le fonds. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarbonner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, à développer la densité, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs et lors de la rénovation complète des immeubles.

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque bien immobilier, le gestionnaire effectue, tant lors du processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Il élabore un plan d'action qui définit le potentiel d'amélioration exploitable et devant être mis en œuvre pendant la durée de vie de l'immeuble.

Selon les caractéristiques individuelles des immeubles, la mise en œuvre des mesures potentielles tient compte notamment des éléments ci-dessous :

- Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficients ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain
- Installation graduelle des panneaux photovoltaïques et thermiques
- Recherche et analyse des différentes énergies renouvelables afin d'investir dans des mesures permettant une réduction énergétique et surtout la poursuite de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique, d'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes.
Dans les projets de construction, les choix des matériaux de construction sont aussi effectués en fonction de l'énergie grise emmagasinée dans ceux-ci, en plus de leurs performances techniques et de leurs coûts.

Le gestionnaire évalue le résultat des actions menées et les progrès dans la réalisation des mesures fixées dans la politique de développement durable grâce aux outils suivants :

- Audit énergétique : un prestataire externe indépendant fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
    - Mix énergétique
    - Consommation d'énergie
    - Intensité énergétique

- Émissions de gaz à effet de serre
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre
- Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m2)
- Consommation d'eau (m3/m2).

- Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe indépendant. Elles donnent les informations relatives aux qualités énergétiques et potentiels d'amélioration, indice de dépense de chaleur, de consommation d'eau etc.

- Suivi des mesures : chaque année, le gestionnaire fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité du fonds grâce aux données collectées.

Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes indépendants soigneusement choisis. Un contrôle de vraisemblance est réalisé par les experts immobiliers pour identifier les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m2)
- Emission (kg CO2 EQ)
- Consommation d'eau (m3)
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWh)
- Surface de référence énergétique (m2)
- Intensité énergétique (kWh/m2)
- Intensité des émissions (kg CO2 EQ/m2)

Le gestionnaire a fixé les mesures de durabilité suivantes (la « grille des mesures ») pour le fonds immobilier :

Émissions de gaz à effet de serre (kg d'éq. CO2/m2 de SRE*/an)	-35% d'ici 2030 (par rapport à 2022)***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	-16.6% d'ici à 2030 (par rapport à 2022)
Données sur le taux de couverture	100% d'ici 2030***

* SRE = Surface de référence énergétique
** kWh = Kilowattheure
*** Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%.

Une intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et pour le portefeuille global à l'aide des données de consommation tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport (www.ghgprotocol.org).

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire. Ils servent à contrôler la progression vers les mesures fixées dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont revus par la direction de fonds puis sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS.

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie sont publiés une fois par année dans le rapport Durabilité et/ou dans le rapport annuel du fonds édité par le gestionnaire. Les documents sont disponibles sur le site internet www.dominice.com.

1.9.3. Utilisation de dérivés

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

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

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

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

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

1.10 Valeur nette d'inventaire

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

1.11 Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

(extrait du § 19 du contrat de fonds)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11.2 Total Expense Ratio

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

	Du 01.07.2021 au 30.06.2022	Du 01.07.2022 au 30.06.2023	Du 01.07.2023 au 30.06.2024
TER	0,79%	0,78%	0,73%

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

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

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

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

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

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

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

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 5,00% *calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises*
Commission de rachat en faveur du fonds	au maximum 5,00% *calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées*

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

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

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

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

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

1.12 Consultation des rapports

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

1.13 Forme juridique

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

1.14 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans :

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

1.15 Gestion du risque de liquidité

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

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds immobilier) est réduite. Le risque de liquidité implique pour le fonds de ne pas pouvoir faire face à ses engagements. Notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs.
Les différents moyens à la disposition de la direction de fonds et du gestionnaire sont principalement les suivants :
1) la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
2) les liquidités générées dans la gestion courante ;
3) la vente des immeubles ;
4) l'augmentation de capital ;
5) enfin, la suspension des rachats.

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

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

1.16 Gestion du risque de durabilité

L'observation des exigences de la politique de durabilité fait l'objet de vérifications régulières dans le cadre de la gestion des risques tant au niveau de la direction de fonds, que du gestionnaire du fonds immobilier. Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse (« taxonomie verte »). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte. Le gestionnaire de fortune gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique et les risques induits par la politique de durabilité. Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en trois catégories :

- Risques de transition climatique : ils sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du portefeuille d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou dans des immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, le gestionnaire met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, par le biais

d'actions d'optimisation et de rénovation, à l'aide des indicateurs de performance qui sont listés ci-dessus.

- Risques induits par la politique de durabilité : les données nécessaires pour évaluer les mesures ou expertiser les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement de contrat de fonds, comme des lois en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité du fonds.
- Gestion des risques physiques : les risques physiques, par exemple le risque sismique, le risque d'inondation, de présence de radon ou de substance nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple de l'amiante) sont gérés lors de l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

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

2.2. Autres indications sur la direction

La direction de fonds gère en Suisse, au 31 décembre 2023, 21 (vingt et un) placements collectifs de capitaux au total (compartiments compris), dont 16 (seize) fonds de placement contractuels et 5 (cinq) SICAV, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, au 31 décembre 2023, à CHF 5'817 millions.

D'autre part, la direction de fonds fournit, au 31 décembre 2023, notamment les prestations suivantes :

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

Solutions & Funds SA
Promenade de
Castellane 4
1110 Morges
www.solutionsandfunds.com

2.3 Gestion et administration

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

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

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

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

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

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève au 31 décembre 2023 à CHF 6,1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

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

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

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

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

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

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

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- de Rham SA, Lausanne
- MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
- GRANGE Immobilier SA, Genève

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

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

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs.

Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

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

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

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

3 Informations concernant la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

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

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions le 31 décembre 2023.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

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

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais

seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

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

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4 Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

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

4.2 Experts chargés des estimations

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

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

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

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

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

5.2 Publications du fonds immobilier

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

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

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

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

5.3 Assurances des immeubles

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

5.4 Restrictions de vente

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

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

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

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

6 Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Les résultats du fonds sur les trois derniers exercices sont les suivants :
30.06.2024 : CHF 10'845'920.87
30.06.2023 : CHF 8'687'415.10
30.06.2022 : CHF 19'866'084.42

6.2 Profil de l'investisseur classique

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

7 Dispositions détaillées

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

2ème partie : Contrat de fonds de placement

I Bases

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

1. Sous la dénomination Dominicé Swiss Property Fund, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » (ci-après « le fonds de placement ») au sens des articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

2. Le gestionnaire du fonds est Dominicé & Co.- Asset Management, Genève.

3. La direction de fonds est Solutions & Funds SA, Morges.

4. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

5. En application de l'art. l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds :

   - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
   - l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

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

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.

2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent, ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer

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

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

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

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).

5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.

6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.

8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

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

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

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

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

§ 4 Banque dépositaire

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

pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie, le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

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

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent aux investisseurs tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement, ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou dépositaire central de titres qu'elle mandate :

   a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;

   b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;

   c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;

   d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

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

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

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

les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.

8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir des valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

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

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

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au §17 ch. 8 à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.

3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.

4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice annuel en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

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

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

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction de fonds et/-ou à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction de fonds, la banque dépositaire et leurs mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :

   a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;

   b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.

8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :

   a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;

   b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant ;

   c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing) ;

   d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectuée dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.

3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

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

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

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

5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).

2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des investisseurs.

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

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse. Le fonds détient des immeubles en propriété directe et, à titre accessoire, indirecte.

2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :

   a) dans des immeubles et leurs accessoires ;

      Par immeubles, on entend :

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

construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

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

b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

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

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

d) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

e) dans des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

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

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

4. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

5. Le fonds immobilier applique une politique de placement basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables.

6. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.9.2 du prospectus.

7. Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie par le fonds immobilier consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarbonner les principales sources d'énergie, optimiser la consommation d'eau, développer la densité et réduire les déchets ainsi que

viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs et lors de la rénovation complète des immeubles.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité du compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.

3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.

4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.

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

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés - Approche Commitment I

1. La direction de fonds ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent de ce contrat de fonds, du prospectus et de la feuille d'information de base ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds.

2. L'utilisation de dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent respectivement à la diminution d'un engagement (position diminuant l'engagement). La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Les opérations sur dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert.

   Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

   La direction de fonds s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et

de livraison contractés avec des dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir :

   a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé ;

   b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière non-path dependent de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu ;

   c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.

4. a) les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d ;

   b) une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :

      - calculé par un service externe, indépendant ;
      - représentatif des placements servant de couverture ;
      - en corrélation adéquate avec ces placements.

   c) la direction de fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés si ces dernières comportent un risque de marché, de taux d'intérêt ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.

   d) un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le delta lors du calcul des sous-jacents correspondants.

5. La direction de fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).

6. a) la direction de fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter la notation minimale prescrite selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 33 OPC-FINMA.

   b) un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.

   c) si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la

répartition des risques et des prestations de services des contreparties doit être acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.

7. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

8. Le prospectus contient d'autres indications sur :

- l'importance des dérivés dans le cadre de la stratégie de placement ;
- l'effet des opérations sur dérivés exercé sur le profil de risque du fonds ;
- le risque de contrepartie de dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

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

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

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

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

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

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.

2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.

3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

4. La direction de fonds respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :

a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;

b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;

c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;

d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier jusqu'à concurrence de 25% ;

e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

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

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.

2. La direction de fonds fait estimer la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des

avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable..

9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts susceptibles d'être perçus à l'éventuelle liquidation dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à CHF 0,01.

§ 17 Émission et rachat des parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches à l'exception des apports en nature (§ 17 ch. 8). Sauf dans ce cas, la direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.

2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :

   a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;

   b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

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

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

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

4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.

5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut provisoirement et exceptionnellement suspendre le rachat des parts:

   a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;

   b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature

se présente ;

c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;

d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.

7 Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.

8 Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

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

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

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

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

V Rémunérations et frais accessoires

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

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

Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

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

Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

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

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

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

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

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

3. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.

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

5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0,50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.

6. La direction de fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des frais accessoires suivants inhérents à l'exécution du contrat de fonds :

   a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;

   b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;

   c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;

   d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle (y.c. la durabilité) et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;

   e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;

   f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'ils ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds ;

   g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;

h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;

i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;

j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;

k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

7. Par ailleurs, la direction de fonds et la banque dépositaire ont droit au remboursement des frais accessoires suivants inhérents à l'exécution du contrat de fonds :

a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédaires usuelles du marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;

b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;

c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;

d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation y compris les frais d'assurance, surveillance énergétique, les contributions de droit public et les frais de prestation de service et de service d'infrastructure dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;

e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés (par ex. experts en matière de durabilité) pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;

f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.

g) pour les démarches occasionnées lors des constructions (études de faisabilité, représentation du maître de l'ouvrage), la direction de fonds débite au fonds immobilier une commission de construction de maximum 3.00% des coûts de construction. Cette commission est prélevée trimestriellement en fonction de l'avancée des travaux de construction ;

h) pour les démarches occasionnées lors des rénovations et transformations (développement du projet, suivi de chantier, représentation du maître de l'ouvrage), la direction de fonds débite au fonds immobilier une commission usuelle pratiquée par la société suisse des architectes (SIA) qui tient compte de la rémunération des tiers.

8. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
   a. Achat et vente de bien-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
   b. Admininistration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

9. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a et ch. 7 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.

10. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.

11. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

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

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

2. L'exercice comptable s'étend du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante.

3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.

4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.

5. Le droit d'information de l'investisseur, conformément au § 5 ch. 4, demeure réservé.

§ 21 Audit

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

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

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

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

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

   - le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier et que

- le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.

2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées de par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.

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

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.

2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :

   a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;

   b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;

c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :

- la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements ;
- l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux ;
- la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs ;
- les conditions de rachats ;
- la durée du contrat et les conditions de dissolution.

d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 6 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.

4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.

5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23 ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.

7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.

8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de

clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.

2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
   a. Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
   b. Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds ;
   c. Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
      - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
      - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
      - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
      - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
      - les conditions d'émission et de rachat ;
      - la durée du contrat ou de la SICAV ;
      - l'organe de publication.
   d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
   e. Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.

4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.

5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.

7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.

8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement.

3. Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.

4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.

5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

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

XI Droit applicable et for

§ 28

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

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

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.

3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 30 septembre 2024.

4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 27 mai 2024.

5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al.1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

La direction **Solutions & Funds SA**

La banque dépositaire **Banque Cantonale Vaudoise**

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

FONDSAKTIVITATEN

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

Photo de couverture / Titelbild
Avenue Bergières 59, 1004 Lausanne / VD

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).

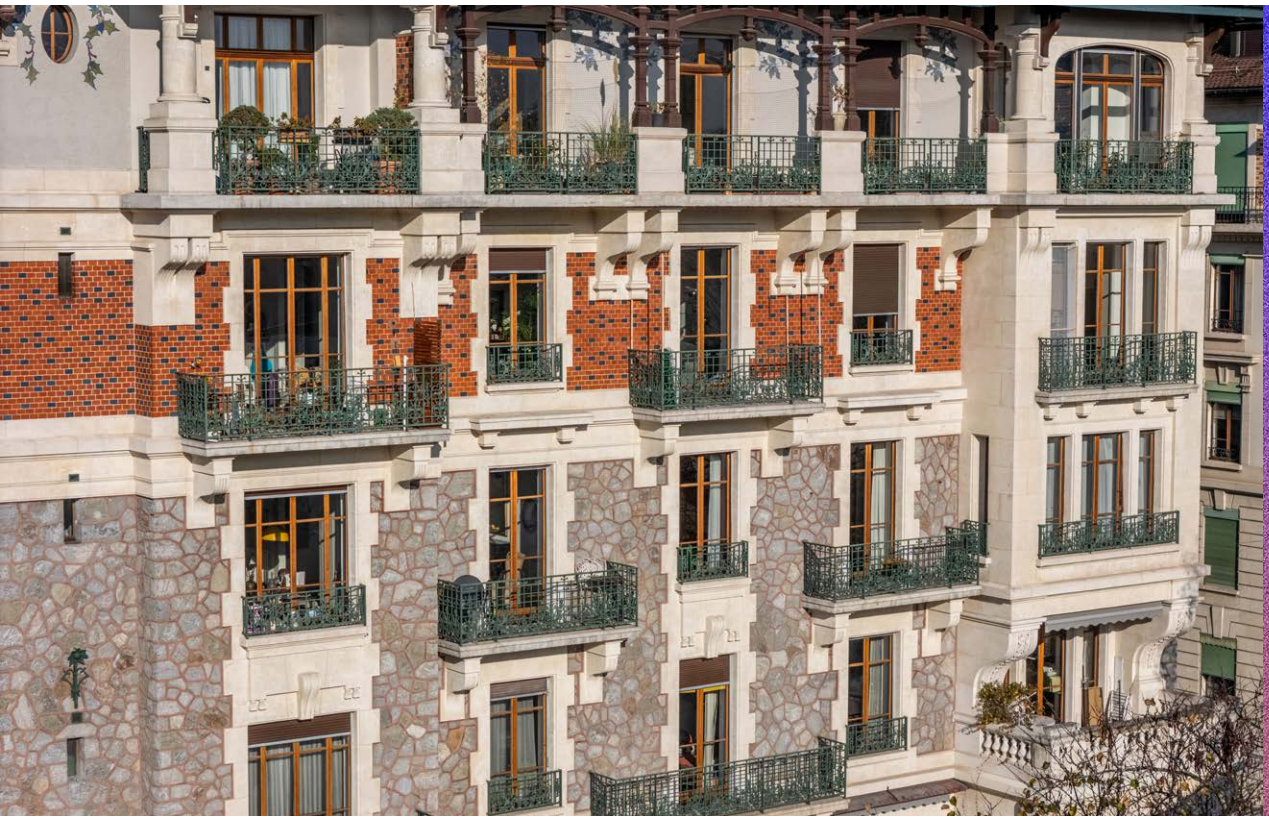
Der Fondsvertrag wurde von der **Solutions & Funds AG**, in ihrer Funktion als Fondsleitung, sowie mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, in ihrer Funktion als Depotbank, erstellt, und unterliegt der Aufsichtsbehörde FINMA.

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 Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

Rue Liotard 31, 1202 Genève / GE




BAVARIA
BRASSERIE
la Bavaria
DEPUIS 1881
10
VALSER

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

GRESB
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 SWIIT[1] 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'accentue, 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-Index[1] 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

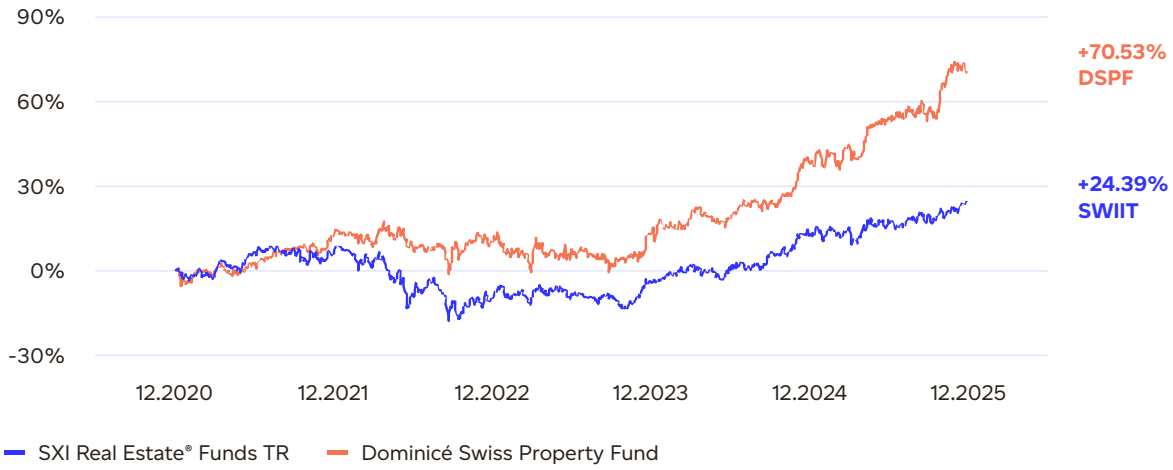
Die Aussichten für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt bleiben für 2026 günstig. Das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage dürfte fortbestehen und einen Anstieg der Mieten über der allgemeinen Inflationsrate stützen, mit einer erwarteten Differenz von rund 1 Prozentpunkt.

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 ANS[1]

DSPF BESTER KOTIERTER FONDS ÜBER DIE LETZTEN 5 JAHRE[1]



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

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

DIE FÜNF PERFORMANTESTEN IMMOBILIENFONDS

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 Immobilienmarkttrends, 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.



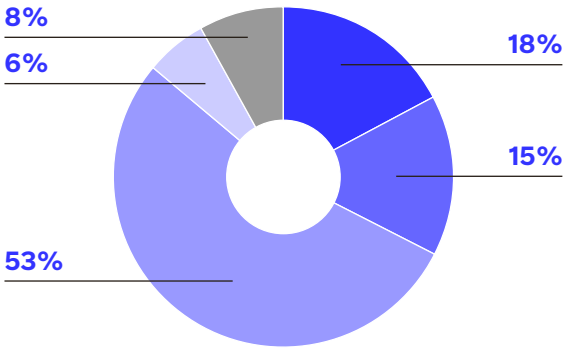
« Discipline d'investissement, maîtrise des risques et vision à long terme constituent les piliers de notre stratégie immobilière »

« 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]

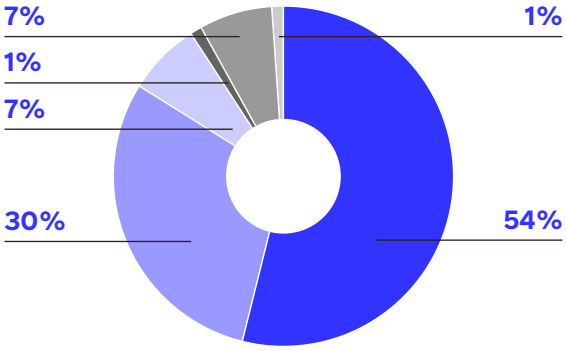


Eine urbane Positionierung im Herzen der dynamischsten Beschäftigungszentren

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]

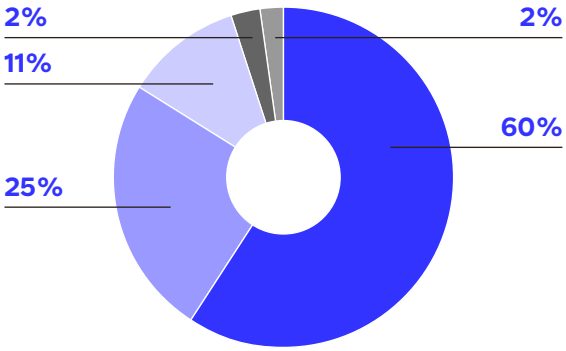
- Commune-centre d'agglomération (ville-centre)
  Agglomerationskerngemeinde (Kernstadt)
- Commune-centre d'agglomération (centre principal)
  Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)
- Commune-centre d'agglomération (centre secondaire)
  Agglomerationskerngemeinde (Nebenkern)
- Commune de la couronne 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

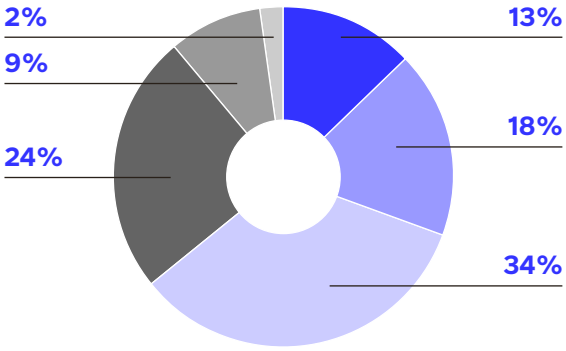
RÉPARTITION NOTE MACRO W&P[1,2]



- Excellent
- Bon à très bon
- Supérieur à la moyenne à bon
- Moyen à supérieur à la moyenne
- Inférieur à la moyenne à moyen

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

RÉPARTITION NOTE MICRO W&P[1,2]



- Très bon à excellent
- Bon à très bon
- Légèrement au-dessus de la moyenne à bon
- Moyen à légèrement au-dessus de la moyenne
- Légèrement au-dessous de la moyenne à moyen
- Modeste à légèrement au-dessus de la moyenne

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

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

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.

AUFTEILUNG DER MIKRO-NOTE W&P[1,2]

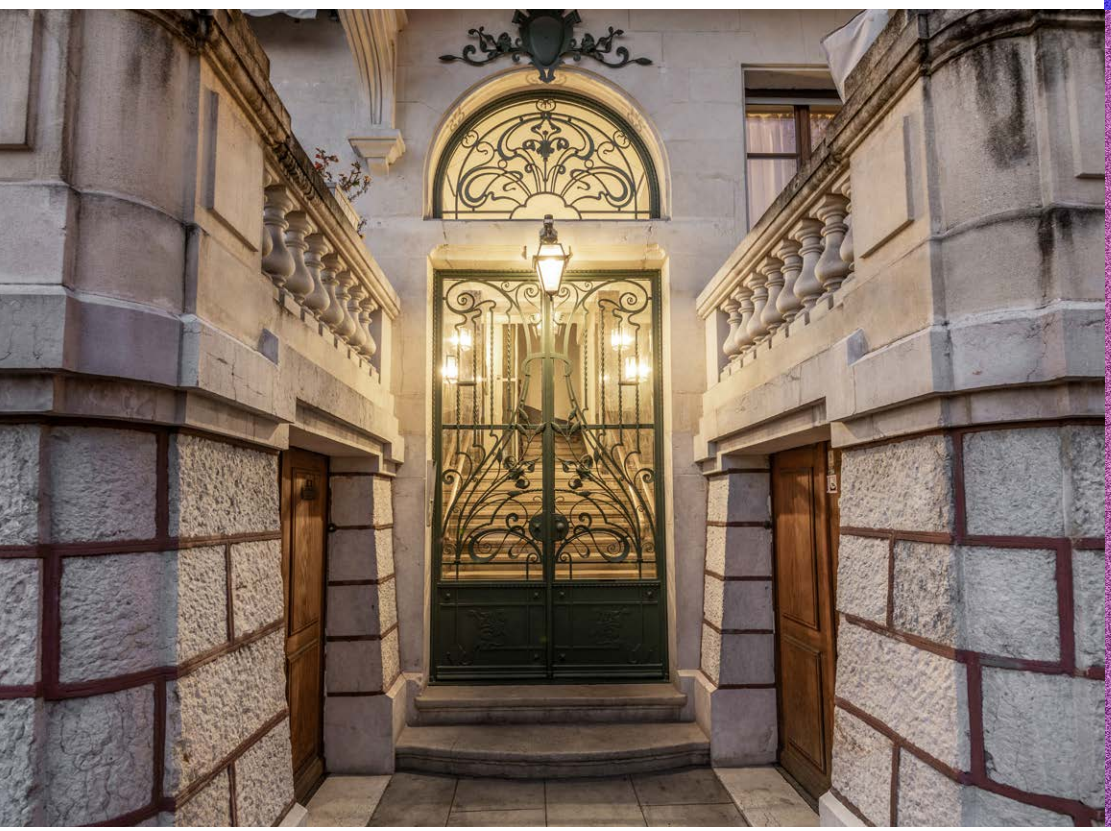
- Très bon à excellent
  Sehr gut bis ausgezeichnet
- Bon à très bon
  Gut bis sehr gut
- Légèrement au-dessus de la moyenne à bon
  Leicht überdurchschnittlich bis gut
- Moyen à légèrement au-dessus de la moyenne
  Mittel bis leicht überdurchschnittlich
- Légèrement au-dessous de la moyenne à moyen
  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 Gemäß dem Verkehrswert zum 31. Dezember 2025.
2 Quelle: Wüest Partner.

Activité du fonds
Fondsaktivitaten

Rue du Liotard 31, 1202 Genève / GE

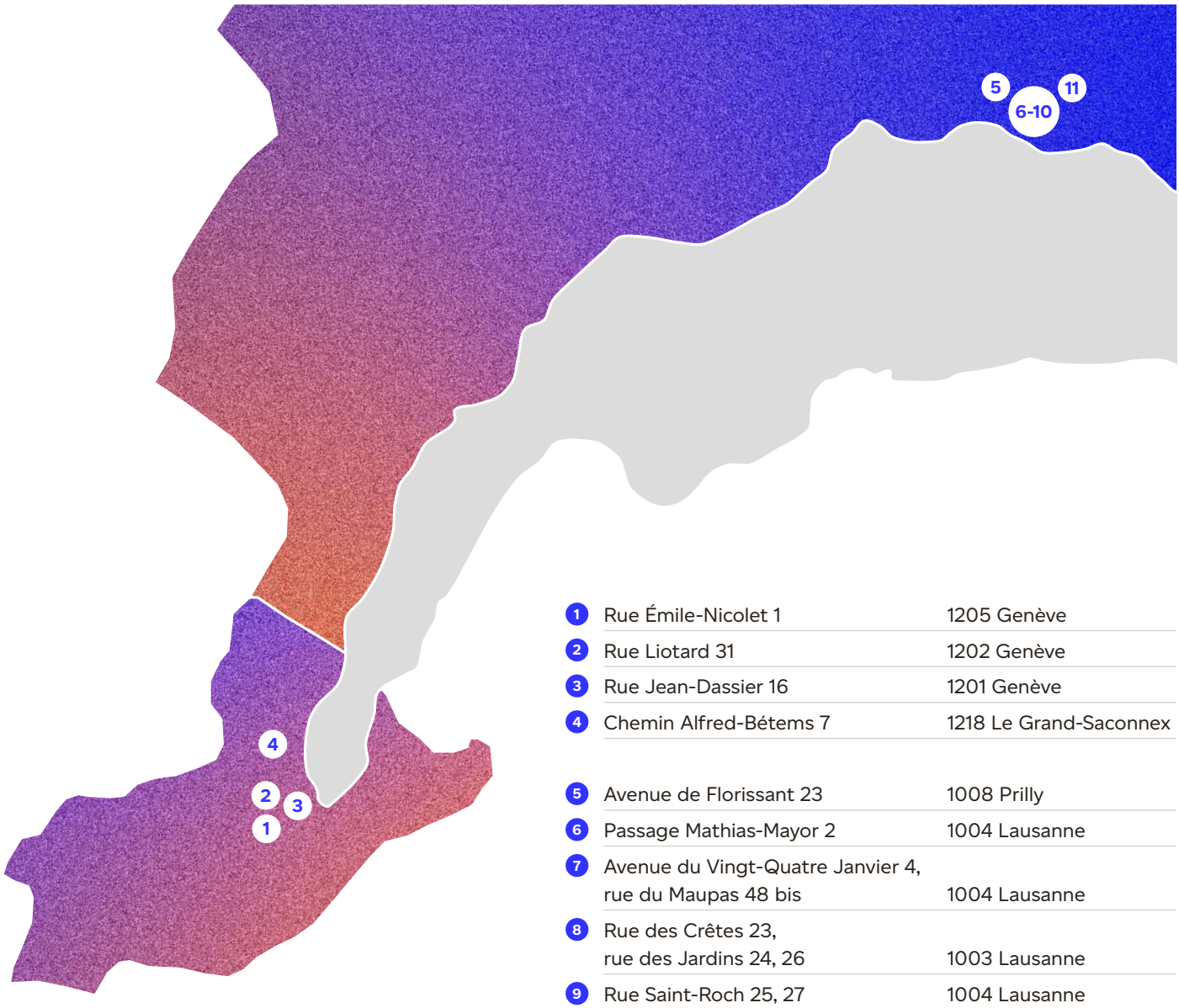


Acquisitions

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 XXe 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Servette / Geisendorf	• Commerces et services de quartier à proximité (arcade en pied d'immeuble) • Quartiergeschäfte und -dienstleistungen in der Nähe (Arkade im Erdgeschoss)	• Bonne desserte bus/tram à 250 m • Gute Bus-/Tramanbindung in 250 m	• 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 sechsundzwanzig 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Plainpalais / Jonction	• Quartier vivant, proximité commerces et pôles urbains • Lebendiges Quartier, Nähe zu Geschäften und urbanen Polen	• Réseau TP dense à 250 m • Dichtes ÖV-Netz in 250 m	• 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Grottes / Saint-Gervais	• Commerces et services • Geschäfte & Dienstleistungen	• TP + gare à pied à 200 m • ÖV + Bahnhof zu Fuss in 200 m	• 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Le Grand-Saconnex, secteur Pommier / Budé Le Grand-Saconnex - Sektor Pommier / Budé	• Écoles < 300 m • Commerces < 600 m • Schulen < 300 m • Geschäfte < 600 m	• TP < 250 m • Gare < 3 km • ÖV < 250 m • Bahnhof < 3 km	• 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Gare / Saint-François	• Restauration / retail • Gastronomie / Retail	• Gare à 500 m • Bus à 100 m • Bahnhof in 500 m • Bushaltestelle in 100 m	• 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Flon / Riponne	• Commerces et services • Geschäfte & Dienstleistungen	• Bus à 200 m • Bushaltestelle in 200 m	• Adresse centrale et recherchée • Vie de quartier animée • Demande locative soutenue • Zentrale & gefragte 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Vinet / Pontaise	• CHUV et écoles • CHUV & Schulen	• Bus à 300 m • Bushaltestelle in 300 m	• 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Maupas	• Commerces de quartier et services urbains • Quartiergeschäfte & urbane Dienstleistungen	• Bus à 200 m • Bushaltestelle in 200 m	• 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Maupas / Valency	• Commerces de quartier • Quartiergeschäfte	• Bus à 50 m • Bushaltestelle in 50 m	• 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
La Sallaz / CHUV	• Commerces et hôpital • Geschäfte & Spital	• Métro La Sallaz à 250 m • Bonne connectivité • Metro La Sallaz in 250 m • Gute Konnektivität	• 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**	**Commodités** **Annehmlichkeiten**	**Transports publics** **Öffentlicher Verkehr**	**Atouts** **Vorteile**
Portes de Lausanne Tore von Lausanne	• Commerces et services à proximité immédiate • Geschäfte und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe	• Bus à 100 m • Bushaltestelle in 100 m	• CAD • Tram Prilly à Lausanne-Flon prévu fin 2026 • Fernwärme • Tram Prilly - Lausanne-Flon: Inbetriebnahme Ende 2026

Avenue de Florissant 23, 1008 Prilly / VD




PRIVE

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 verzeichneten 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 ermöglichten 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.

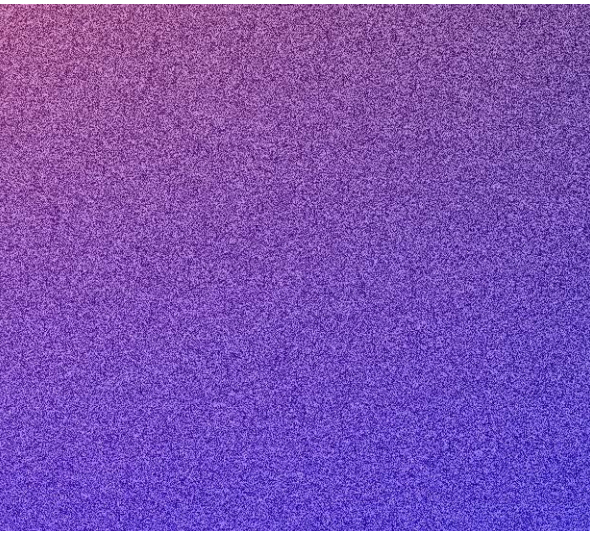
AVENUE DE MONTCHOISI 26, 28, 1006 LAUSANNE / VD

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

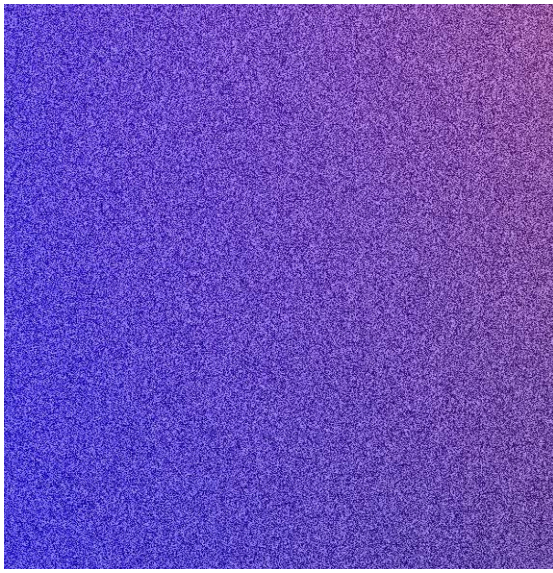
Die Liegenschaften an den Nummern 18b und 20 sind Gegenstand von zwei separaten Projekten, die sich respektive auf die Vergrösserung des Erdgeschosses und den Dachgeschossausbau beziehen, begleitet von einer Teilrenovierung zur behördlichen Normierung, zur Verbesserung der energetischen Performance und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

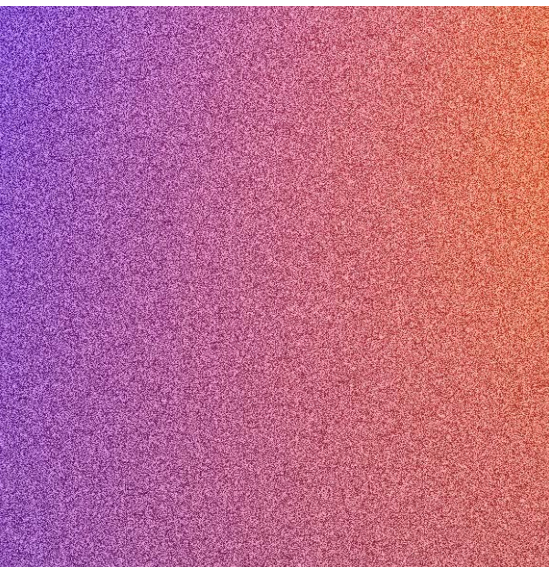
Seit dem letzten Bericht wurde die Prüfung der im Dezember 2024 eingereichten Baugesuche fortgesetzt. Die Dossiers wurden im Juli und dann im November 2025 aktualisiert, um die Bemerkungen der Architekturkommission und der Dienststellen der Stadt Lausanne zu berücksichtigen. Vorbehaltlich eines positiven 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 Lemercier, 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 Lemercier, 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 attique 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 avions trois objectifs majeurs. D'abord, améliorer la performance énergétique du bâtiment. Les émissions de

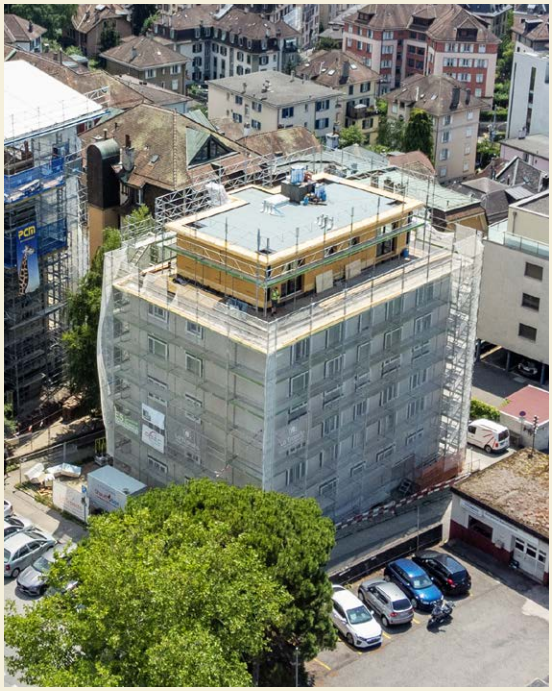
Können Sie zu Beginn die grossen Linien des Bergières-Projekts vorstellen?

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 CO_2-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





CO_2 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 CO_2-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 maitriser 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'efficience 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 künftigem 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, CO_2-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

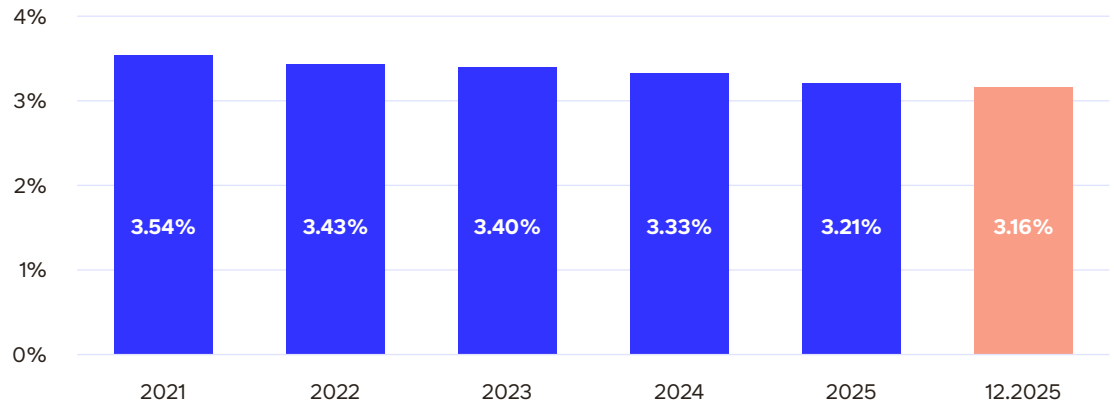
Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 126.46, gegenüber CHF 127.88 per 30. Juni 2025. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Auszahlung der jährlichen Dividende von CHF 3.20 pro Anteil zurückzuführen, teilweise kompensiert durch ein solides Halbjahresergebnis 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.

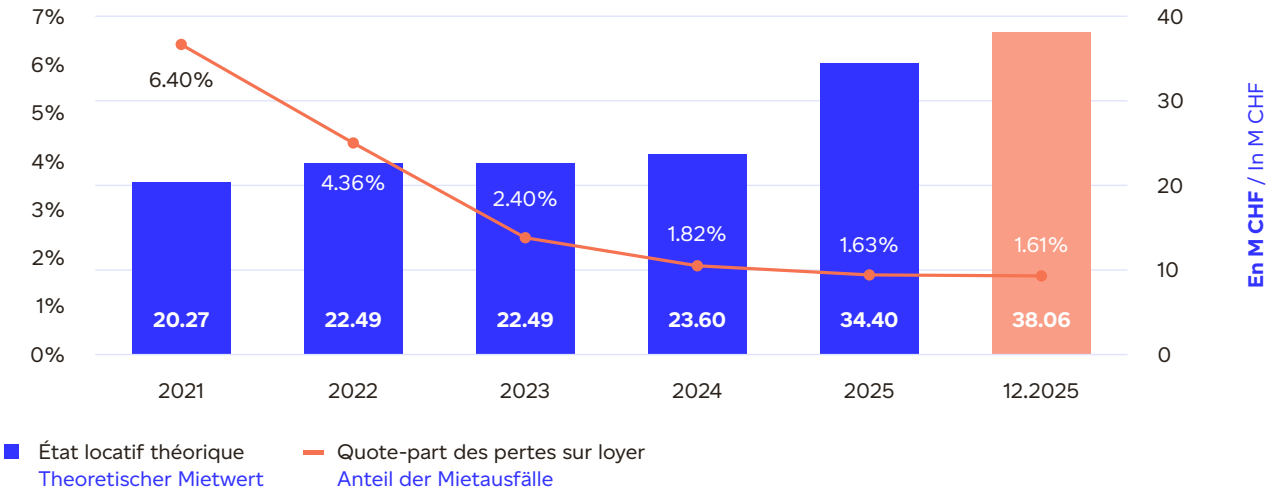
Die Leerstandsquote belief sich auf 1.63% und spiegelt eine anhaltend hohe Nachfrage sowie die Wirksamkeit der umgesetzten Bewirtschaftungsmassnahmen wider.

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 DISTRIBUABLE

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 NETTOERGEBNISSES

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 Anteilinhabern, 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 Anteilinhaber weder der Dividendenbesteuerung noch der Verrechnungssteuer unterliegen, da die Steuerbelastung vollständig vom Fonds getragen wird. Somit unterliegen die an die Anteilinhaber ausgeschütteten Dividenden keiner Verrechnungssteuer. Lediglich die Erträge aus Wertschriftenanlagen sowie der bewegliche Anteil am Fondsvermögen werden direkt bei den Anteilinhabern 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 Rüschli, 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 Rüschli, 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:	CHF	775'188'000.00	510'121'000.00
Immeubles d'habitation Wohnbauten			
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 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 / REALISIERTER 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** Gesamtsumen
Logements (Nb/m²) Wohnungen (Anzahl/m²)	1'091/70'923	365/23'596	159/9'713	67/5'677	6/630	11/754	1'699/111'294
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m²)	20'375	1'726	407	757	4'432	398	28'095
Produits bruits[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) (m²)[5]	95'151	23'888	13'477	7'316	5'583	1'440	146'855

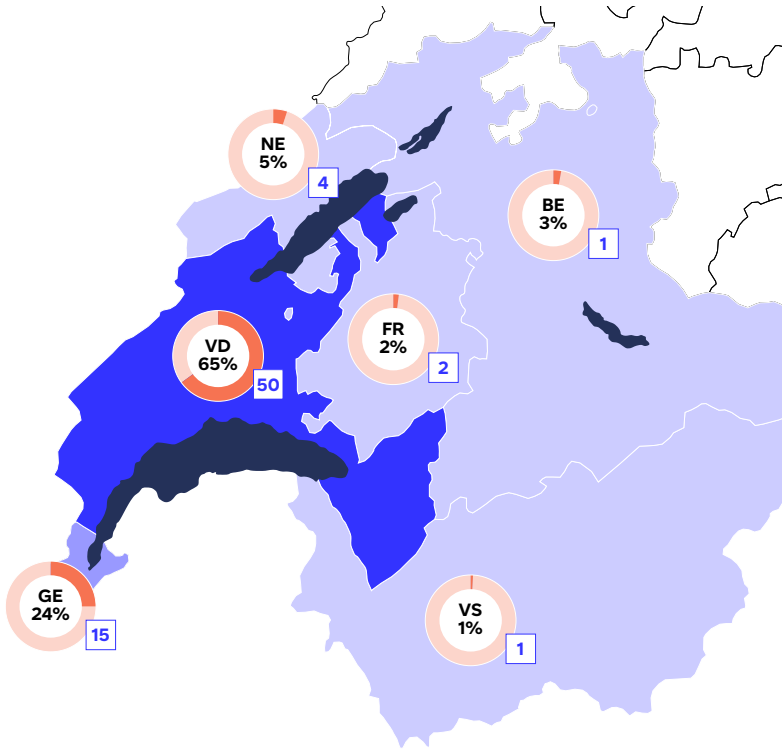
1 Du 01.07.2025 au 31.12.2025.
2 État locatif théorique annualisé au 31.12.2025.
3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.12.2025.
4 Vacant du mois de décembre 2025 sans les vacants pour travaux.
5 Les informations concernant les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO_2, 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, CO_2, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft.

RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES
KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

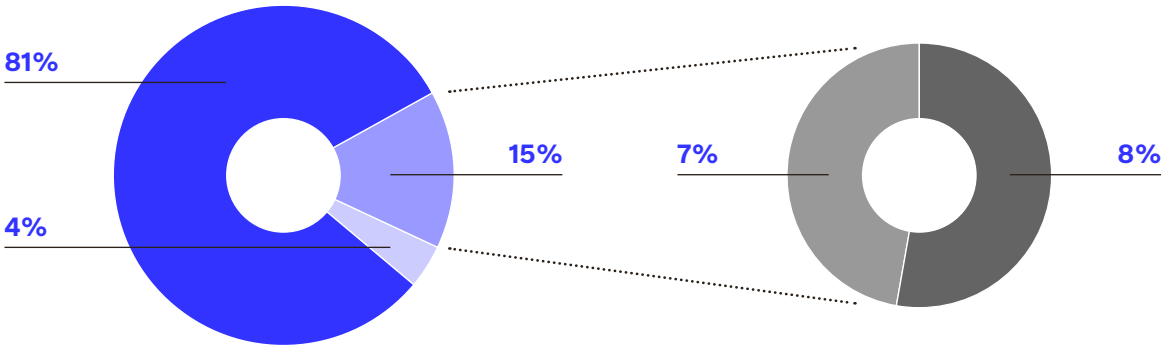
- > CHF 600 Millions / Millionen
- CHF 300-600 Millions / Millionen
- CHF 100-300 Millions / Millionen
- < CHF 100 Millions / Millionen

☐ Nombre d'immeubles / Liegenschaften



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR UTILISATION SELON VALEURS VÉNALES AU 31.12.2025

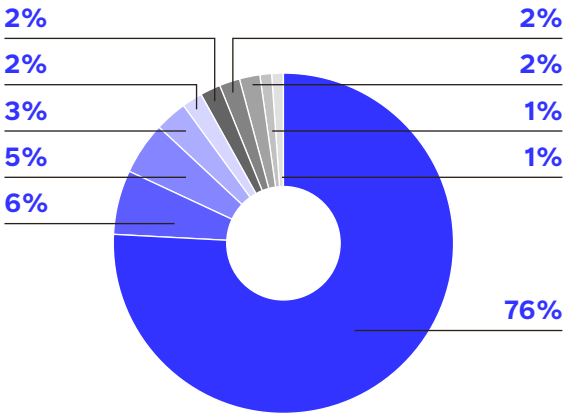
AUFTEILUNG NACH NUTZUNG GEMÄSS VERKEHRSWERTEN PER 31.12.2025



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

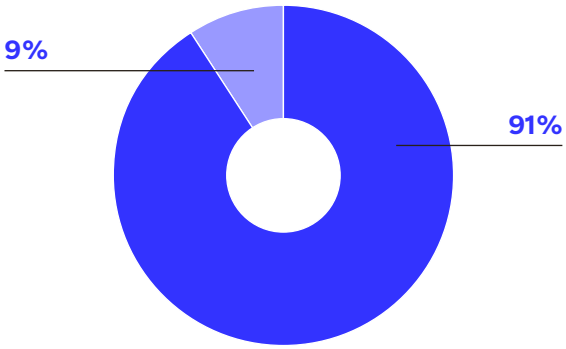
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SELON VALEURS VÉNALES 31.12.2025

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DES PORTFOLIOS GEMÄSS VERKEHRSWERTEN PER 31.12.2025



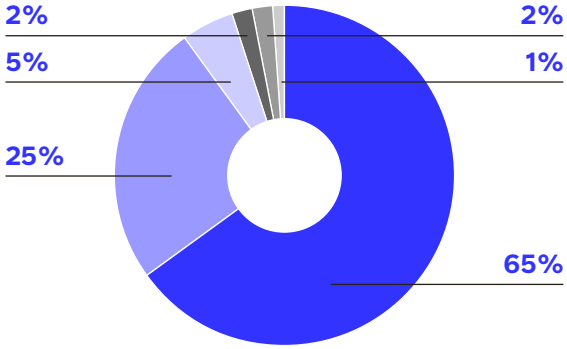
- Résidentiel / Wohnimmobilien
- Vente/commerce de détail / Einzelhandel
- Parking / Parkplatz
- Bureau / Büro
- Loisirs/éducation / Freizeit/Bildung
- Dépôt/logistique / Lager/Logistik
- Autres / Sonstiges
- Gastronomie/hôtelleriel / Gastronomie/Hotellerie
- Commerce/industrie / Gewerbe/Industrie
-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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SELON VALEURS VÉNALES 31.12.2025



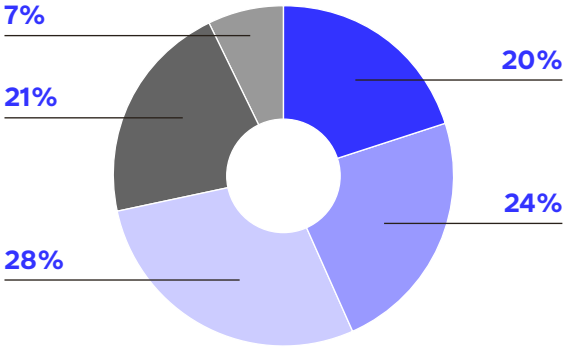
- Arc lémanique (VD / GE / VS)
- Espace Mitteland (NE / FR / BE)

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 Rüschli 1 / Faubourg du Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4



Genève (GE)
Rue de Lyon 65bis



Genève (GE)
Rue de Montbrillant 50

Logements / Wohnungen	67	28	18
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	5'677 m²	1'320 m²	898 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	757 m²	41 m²	-
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/VW [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 m²	1'851 m²	1'229 m²
Chauffage / Heizung [6]	CAD ville	Gaz	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [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

Logements / Wohnungen	26	68	12
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'293 m²	3'326 m²	909 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	-	33 m²
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/VW [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 m²	Inexistant
Chauffage / Heizung [6]	Gaz	Mazout	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant	CO_2 Inexistant IDC Inexistant	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [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 m²			1'572 m²			872 m²	
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	523 m²			57 m²			-	
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/VW [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 m²			Inexistant			1'216 m²	
Chauffage / Heizung [6]	Mazout			PAC			Gaz	
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2	Inexistant	IDC Inexistant	CO_2	Inexistant	IDC Inexistant	CO_2	22.28 IDC 384 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	Inexistant	Inexistant		Inexistant	Inexistant		4.75 B	1.00 B



Grand-Lancy (GE)
Chemin des Fraisiers 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 m²			1'364 m²			1'420 m²	
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-			-			207 m²	
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/VW [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 m²			Inexistant			2'000 m²	
Chauffage / Heizung [6]	CAD ville			Mazout			Mazout	
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2	Inexistant	IDC Inexistant	CO_2	Inexistant	IDC Inexistant	CO_2	Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [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

Logements / Wohnungen	21			19			27	
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	980 m²			2'564 m²			1'984 m²	
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	150 m²			-			339 m²	
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/VW [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 m²			2'479 m²			3'034 m²	
Chauffage / Heizung [6]	Gaz			CAD ville			PAC-géothermie	
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2	Inexistant	IDC Inexistant	CO_2	Inexistant	IDC Inexistant	CO_2	Inexistant	IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [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

Logements / Wohnungen	44			45			30	
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'083 m²			2'960 m²			1'810 m²	
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	144 m²			-			-	
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/VW [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 m²			3'804 m²			2'938 m²	
Chauffage / Heizung [6]	CAD ville			Mazout			Gaz	
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [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

Logements / Wohnungen	40	10	36
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	3'860 m²	1'157 m²	2'224 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	263 m²	-	-
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/VW [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 m²	1'428 m²	2'608 m²
Chauffage / Heizung [6]	Gaz	Mazout	CAD ville
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [6]	8.62 D 1.39 C	4.8 B 0.87 B	1.99 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

Logements / Wohnungen	37	66	30
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	2'517 m²	4'030 m²	1'950 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	110 m²	-	-
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/VW [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 m²	5'002 m²	2'468 m²
Chauffage / Heizung [6]	Mazout	Gaz	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [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-Terreaux 1



Crissier (VD) [5]
Route de Marcolet 15a

Logements / Wohnungen	10	8	20
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	822 m²	796 m²	1'133 m²
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/VW [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 m²	755 m²	1'656 m²
Chauffage / Heizung [6]	Chauffage individuel	Gaz	Mazout
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [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 m²	606'053 m²	212'315 m²
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	609'492 m²	1'237'836 m²	429'384 m²
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/VW [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 m²	2'132 m²	2'309 m²
Chauffage / Heizung [6]	Gaz	Gaz	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 17.96 IDC 294 C	CO_2 Inexistant IDC Inexistant	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [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 m²	684 m²	412 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	139 m²	211 m²
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/VW [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 m²	949 m²	988 m²
Chauffage / Heizung [6]	CAD ville	Gaz	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [6]	2.20 A · 0.85 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 m²	814 m²	790 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	334 m²	-	-
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/VW [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 m²	1'080 m²	1'178 m²
Chauffage / Heizung [6]	Mazout	Mazout	Mazout
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant · IDC Inexistant	CO_2 Inexistant · IDC Inexistant	CO_2 42.01 · IDC 510 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [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

Logements / Wohnungen	14
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'030 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	200 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	71'331
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	283'404
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'799'466
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'850'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.22%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.20%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) [6]	Inexistant
Chauffage / Heizung [6]	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	Inexistant Inexistant



Lausanne (VD)
Avenue du Grey 47

Logements / Wohnungen	13
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	618 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	97'586
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	200'424
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'064'714
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'949'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.30%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.37%
Taux de vacant / Leerstände [4]	7.86%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) [6]	873 m²
Chauffage / Heizung [6]	Mazout
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 25.02 IDC 296 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	2.76 B 0.98 B



Lausanne (VD)
Passage Mathias-Mayor 2

Logements / Wohnungen	15
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	799 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	32 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	50'799
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	203'196
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'314'816
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	6'312'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.22%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.22%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) [6]	Inexistant
Chauffage / Heizung [6]	Mazout
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	Inexistant Inexistant



Lausanne (VD)
Route d'Oron 5

Logements / Wohnungen	8
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	657 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	25'744
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	188'302
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'360'546
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'360'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.51%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.51%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) [6]	Inexistant
Chauffage / Heizung [6]	CAD ville
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	Inexistant Inexistant



Lausanne (VD) [5]
Rue de la Borde 17

Logements / Wohnungen	29
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'184 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	182 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	283'420
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	569'640
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'082'582
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	15'569'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.35%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.66%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) [6]	2'011 m²
Chauffage / Heizung [6]	CAD ville
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	Inexistant Inexistant



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

Logements / Wohnungen	36
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'646 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	137 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	329'758
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	660'311
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'656'466
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'052'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	6.20%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.70%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) [6]	2'578 m²
Chauffage / Heizung [6]	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 58.49 IDC 1'025 G
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	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 m²	966 m²	683 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	409 m²	505 m²	130 m²
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/VW [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 m²	1'164 m²
Chauffage / Heizung [6]	Gaz	CAD ville	CAD ville
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant	CO_2 10.98 IDC 579 E	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	Inexistant Inexistant	8.87 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 m²	4'018 m²	762 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	205 m²	-	-
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/VW [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 m²	Inexistant
Chauffage / Heizung [6]	Gaz	CAD ville	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant	CO_2 4.83 IDC 230 B	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [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

Logements / Wohnungen	55	46	8
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	3'620 m²	2'259 m²	545 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	759 m²	-	31 m²
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/VW [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 m²	2'887 m²	741 m²
Chauffage / Heizung [6]	Mazout	Mazout	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [6]	4.88 B 1.55 C	6.70 C 1.32 C	6.53 C 0.78 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

Logements / Wohnungen	16	28	14
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'763 m²	1'454 m²	918 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	-	108 m²
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/VW [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 m²	1'855 m²	1'240 m²
Chauffage / Heizung [6]	Gaz	Mazout	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [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

Logements / Wohnungen	37			20			16	
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	2'700 m²			960 m²			1'336 m²	
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	298 m²			235 m²			170 m²	
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/VW [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 m²			1'376 m²			1'610 m²	
Chauffage / Heizung [6]	Mazout			Mazout			Gaz	
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [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 m²						101'009 m²	
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	250 m²						7'069 m²	
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/VW [3]	4.45%						3.89%	
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%						1.53%	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) [6]	3'352 m²						115'003 m²	
Chauffage / Heizung [6]	Gaz							
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 25.17	IDC 403 C		CO_2 24.58	IDC 384 C	[7]		
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [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

Logements / Wohnungen	1	1	-
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	110 m²	86 m²	-
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	3'681 m²	4'941 m²	2'373 m²
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/VW [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 m²	1'285 m²	3'293 m²
Chauffage / Heizung [6]	Mazout	Gaz	Gaz
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [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 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	255 m²	11'250 m²
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/VW [3]	4.21%	6.14%
Taux de vacant / Leerstände [4]	1.30%	2.45%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) [6]	178 m²	8'948 m²
Chauffage / Heizung [6]	Gaz	
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant	CO_2 18.33 IDC 272 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	22.9 G 0.58 B	4.87 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

Logements / Wohnungen	5		16		17			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	520 m²		1'267 m²		1'110 m²			
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	751 m²		376 m²		348 m²			
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/VW [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 m²		2'068 m²		1'819 m²			
Chauffage / Heizung [6]	Mazout		Gaz		Mazout			
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [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

Logements / Wohnungen	3		7		7			
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	167 m²		278 m²		292 m²			
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	107 m²		147 m²		244 m²			
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/VW [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 m²		605 m²		Inexistant			
Chauffage / Heizung [6]	Chauffage individuel		Chauffage individuel		Gaz			
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [6]	CO_2 Inexistant	IDC Inexistant	CO_2 Inexistant	IDC Inexistant	CO_2 Inexistant	IDC Inexistant		
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [6]	0.41 A	0.26 A	12.11 E	0.35 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

Logements / Wohnungen	7	14	18
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	615 m²	1'007 m²	954 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	166 m²	618 m²	423 m²
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/VW [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 m²	1'781 m²	1'476 m²
Chauffage / Heizung [6]	Gaz	Mazout	Mazout
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [6]	6.96 C 1.10 B	3.63 B 0.51 A	Inexistant Inexistant



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



Monthey (VS)
Rue du Midi 2

			Totaux / Total
Logements / Wohnungen	24	11	129
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	3'125 m²	754 m²	10'089 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	6'198 m²	398 m²	9'776 m²
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/VW [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 m²	1'440 m²	22'904 m²
Chauffage / Heizung [6]	Gaz	CAD ville	
Étiquette CO_2, IDC / CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [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/m² | m³/m²) [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 m²
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	28'095 m²
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/VW [3]	4.02%
Taux de vacant / Leerstände [4]	1.63%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) [6]	146'855 m²

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 CO_2, 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, CO_2, 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.

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

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

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

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen
Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietertrag.

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

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-Dasssier 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 Liegeschaftsverkäufe 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]		**0.31**[2]	**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 cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

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

Achat d'immeubles Immobilienkäufe	CHF 18'100'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles Bauaufträge 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 Schätzungsexper-ten 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 ökonometrische Modellierung des am Markt tatsächlich gezahlten Diskontsatzes durch, und zwar mit rund 8'500 Gebäudeertragsrechnungen und tatsächlichen Transaktionsdaten, die sie regelmässig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Dieses Verfahren ermöglicht dem Schätzungsexperten, den Diskontsatz für unterschiedliche Objektarten zu bestimmen, und dies in jeder Gemeinde der Schweiz.

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 2022» 2024 [1, 3]	AMAS / «KBOB 2022» 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/m²) - Scope 1 + 2	**114.14**	**117.09**	**-2.25%**	**99.75**	**105.80**	**-5.72%**
Consommation énergie totale (MWh) Gesamtenergieverbrauch (MWh)	12'272	12'311	-0.32%	10'547	10'997	-3.92%

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 2022» 2024 [1, 3]	AMAS / «KBOB 2022» 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 CO_2/m²) - Scope 1 Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - 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 CO2) - 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 CO_2/m²) - Scope 1 + 2 Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - 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 CO_2/m²) - Scope 1 + 2 + 3 [4, 5] Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - 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

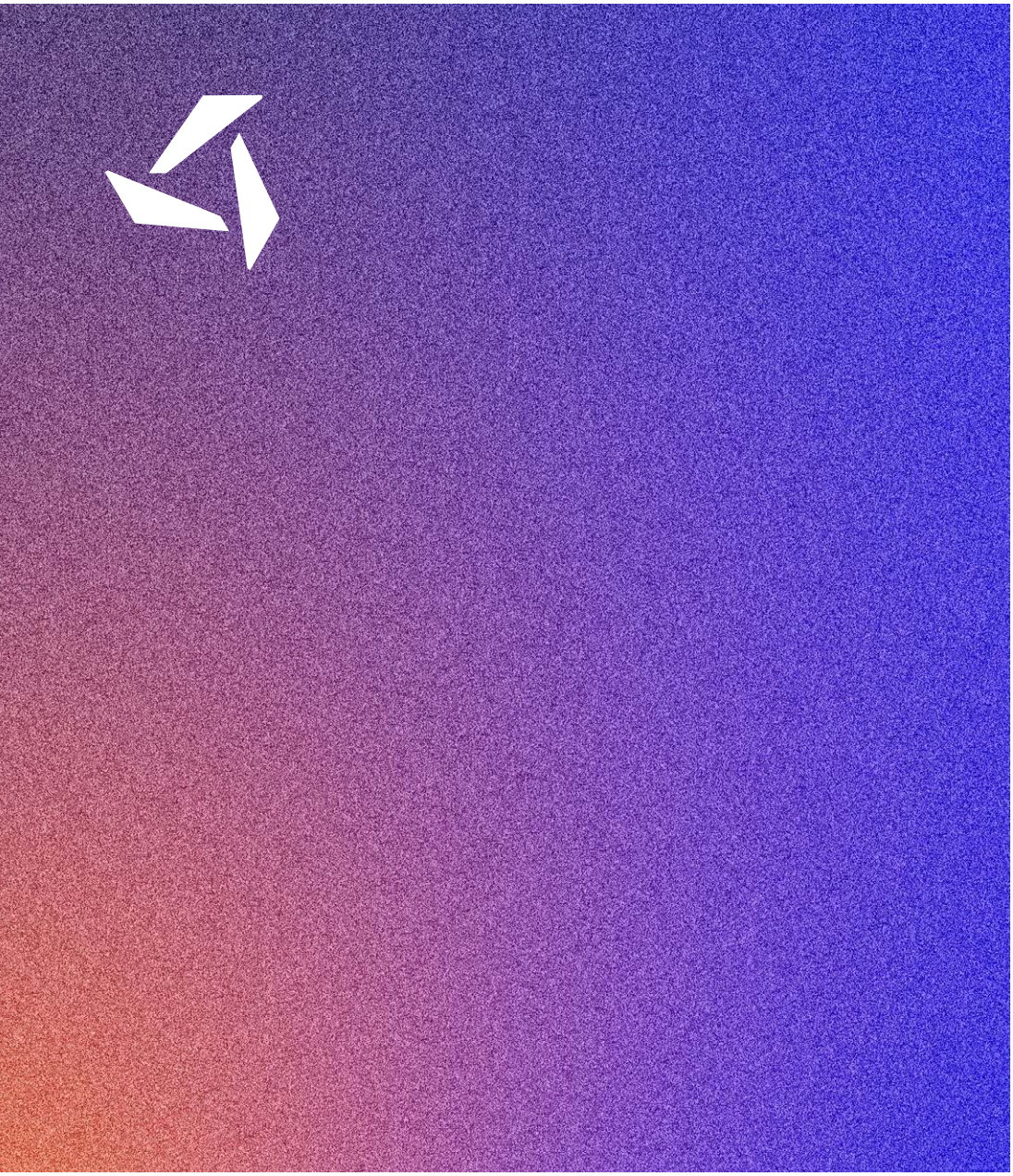
Dominicé Swiss Property Fund («Fonds») ist ein in der Schweiz registrierter Immobilienfonds nach dem Kollektivanlagengesetz vom 23. Juni 2006 («KAG») und der dazugehörigen Verordnung.

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 Zusicherung, 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.