DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER ANTEILE – OKTOBER 2025

Zeichnungsfrist:	vom 1. bis zum 10. Oktober 2025, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	6 bisherige Anteile (6 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteile des Dominicé Swiss Property Fund	
Zeichnungspreis:	**CHF 128.30** netto pro neuen Anteil	
Liberierung:	17. Oktober 2025	
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN / Symbol:	Anteile:	21 575 152 / CH0215751527 / DSPF
	Bezugsrechte:	148 239 417 / CH1482394173 / 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
4.11 Dividendenberechtigung 6
4.12 Handel der Fondsanteile 6
5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM DOMINICE SWISS PROPERTY FUND 6
5.1 Verwendung des Emissionserlöses 6
5.2 Zielmarkt 6
5.3 Nom long 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 7
Fondsleitung 7
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 Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «DSPF»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

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

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

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

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

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

Keine Empfehlung

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

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

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

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

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

The DSPF Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of DSPF 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 770'833 DSPF-Anteilen.

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

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 1. bis zum 10. Oktober 2025, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

6 bisherige DSPF-Anteile (6 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 770'833 Anteile belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 128.30** netto pro neuen DSPF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des Dominicé Swiss Property Fund), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 30. Juni 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 30. Juni 2025 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 30. Juni 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden und abzüglich der am 1. Oktober 2025 (ex Datum 29. September 2025) ausgeschütteten Dividende. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

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

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 1. bis zum 8. Oktober 2025 an der SIX Swiss Exchange statt.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 17. Oktober 2025.

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 Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei

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

4.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.11 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.

4.12 Handel der Fondsanteile

Die neuen Anteile werden am 17. Oktober 2025 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

Ziel dieser Kapitalerhöhung ist es, die Allokation des Portfolios in Wohnliegenschaften in der Westschweiz zu erhöhen und Renovationsprojekte sowie weitere wertschaffende Entwicklungen im Immobilienportfolio zu finanzieren.

5.2 Zielmarkt

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

5.3 Nom long

Am 30. Juni 2025 hatte der **Dominicé Swiss Property Fund** seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	591'434'307.68
Bruttofondsvermögen	848'717'319.42
NIW pro Anteil	127.88
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr Kapitalgewinnausschüttung	3.20 N/A
TER (GAV)	0.73%
TER (MV)	0.86%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	5.93%
Anzahl Liegenschaften	62
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	1.63%
Verschuldungsquote	28.66%
Anlagerendite	6.38%
Steuerwert eines Anteils (31.12.2024)	0.01

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

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

30.06.2023: 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

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem letzten Jahresabschluss am 30. Juni 2025 hat keine Transaktion stattgefunden.

5.8 Aussichten des Dominicé Swiss Property Fund

Die Perspektiven des Fonds bleiben robust und stehen in Kontinuität mit der allgemeinen Strategie des Fonds. Sämtliche Entwicklungs- und Verdichtungsprojekte innerhalb des Immobilienportfolios schreiten planmäßig voran. Die im Rahmen der letzten Kapitalerhöhung getätigten Akquisitionen wurden – wie das gesamte Portfolio – einer eingehenden Analyse unterzogen. Bereits die Hälfte dieser Liegenschaften verfügt über bestätigte mittel- bis langfristige Projekte zur Schaffung neuer Flächen.

Bis heute wurden zwei Projekte nach der ersten Kapitalerhöhung im März 2025 gestartet, und mehrere weitere haben bereits die Baubewilligung erhalten, sodass sie kurzfristig realisiert werden können.

Für das laufende Geschäftsjahr bestätigt sich der positive Trend durch die Verringerung der Leerstandsquote sowie durch die Integration von Akquisitionen mit nahezu null Leerstand. Diese Entwicklung trägt direkt zur Steigerung der Mieteinnahmen bei und stärkt die finanzielle Solidität des Fonds.

Schließlich ist das strategische Ziel, bis 2029 ein Bruttovermögen von CHF 1 Milliarde zu erreichen, auf gutem Weg. Die bisherigen Fortschritte bestätigen die Richtigkeit des eingeschlagenen Kurses und die Fähigkeit des Fonds, dieses Wachstumstempo in den kommenden Jahren beizubehalten.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 10) den integrierten Fondsvertrag (auf Französich).

Der **Jahresbericht** per **30. Juni 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.ch

Depotbank

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

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

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

Morges, den 23. September 2025

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 annuel
Jahresbericht

2024 | 2025

DOMINICÉ

Invest like us.

Sommaire
Index

Dominicé
Swiss Property Fund

Photo de couverture | Titelbild: Pont Céard 2, 2a, 2b / Route Suisse 117, 119, 121 / 1290 Versoix /GE

1. Présentation
5 Portrait du fonds
6 Le Fonds en bref
8 Gestion et organes
9 Un mot de notre Associé senior
11 Revue des marchés
13 Politique et stratégie d'investissement

2. Activités du fonds
17 Expansion du portefeuille
18 Acquisitions représentatives
19 Projet de démolition-reconstruction
19 Progression et continuité

3. Analyse de la performance

4. Développements et perspectives
29 Projets en cours de développements et constructions
30 Projets en cours de construction
32 Projets en procédure de permis de construire
37 Projets en cours d'étude
38 Perspectives du Fonds

5. États financiers
41 Chiffres clés
45 Compte de fortune
46 Compte de résultat

6. Parc immobilier

7. Annexes
59 Liste des achats et des ventes
60 Détail des dettes hypothécaires
61 Informations sur le taux effectif des rémunérations
65 Autres informations

8. Rapport d'audit

9. Rapport de durabilité

10. Avertissement

1. Einleitung
5 Porträt des Fonds
6 Der Fonds im Überblick
8 Verwaltung und Organe
9 Ein Wort unseres Senior-Partners
11 Marktüberblick
13 Anlagestrategie

2. Fondsaktivitäten
17 Ausbau des Portfolios
18 Repräsentative Akquisitionen
19 Projekt Abbruch und Wiederaufbau
19 Fortschritt und Kontinuität

3. Performance-analyse

4. Entwicklungen und Aussichten
29 Projekte in Entwicklung und Bau
30 Laufende Bauprojekte
32 Projekte im Bewilligungsverfahren
37 Projekte in Planung
38 Perspektiven des Fonds

5. Finanzberichte
41 Kennzahlen
45 Vermögensrechnung
46 Erfolgsrechnung

6. Immobilienbestand

7. Anhänge
59 Liste der Käufe und Verkäufe
60 Details zu den Hypothekarschulden
61 Angaben zum effektiven Vergütungssatz
65 Weitere Informationen

8. Revisionsbericht

9. Nachhaltigkeitsbericht

10. Hinweis

Présentation
Einleitung



Rue Dr César-Roux 9, 1005 Lausanne/VD

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.



Chemin du Rionzi 49, 1052
Le Mont-sur-Lausanne/VD

Le Fonds en bref
au 30.06.2025
Der Fonds im Überblick
am 30.06.2025

CHF

849 **M/Mio.**

Fortune totale
Gesamtvermögen

62

Immeubles dans le parc
Gebäude im Bestand

+53 %

Croissance de la fortune*
Vermögenswachstum*

+17

Immeubles achetés*
Erworbene Immobilien*

* vs 30.06.2024

Rendement de placement
Anlagerendite

6.38 %

vs 2.50 % per 30.06.2024

Rendement des fonds propres
Eigenkapitalrendite

5.93 %

vs 2.45 % per 30.06.2024

23.40 %

Agio
Agio

65.11 %

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

Taux de perte sur loyer
Mietausfallrate

1.82 % → 1.63 %

30.06.2024

30.06.2025

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 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds / Vermögensverwalterin	Dominicé & Co. – Asset Management Rue de la Confédération 5 1204 Genève
Fund manager	Diego REYES
Société d'audit / Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1202 Genève
Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten	
IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG Personnes responsables / Verantwortliche Personen: Raphaël BOURQUIN Roxane MONTAGNER	Zürich
Jones Lang LaSalle SA Personnes responsables / Verantwortliche Personen: Olivia SIGER Daniel SCHNEIDER	Genève
Wüest Partner AG Personnes responsables / Verantwortliche Personen: Vincent CLAPASSON Julien TOBLER	Zürich et Genève

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

- Bernard Nicod SA, Lausanne
- de Rham SA, Lausanne
- Fidimmobil SA, Neuchâtel
- MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
- GRANGE Immobilier SA, Genève
- Comptoir Immobilier SA, Lausanne (dès le 15.05.2025 / ab 15.05.2025)

Un mot de notre Associé senior

DSPF – Quelles attentes des investisseurs vous ont le plus marqué cette année ? Et comment y avons-nous répondu ?

Au cours de l'exercice, deux attentes clés ont marqué les échanges avec nos investisseurs, et elles reflètent des tendances profondes de l'environnement économique suisse. Le Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) y a répondu de manière ciblée, en adaptant son positionnement stratégique avec rigueur.



La première préoccupation est venue des gestionnaires de fortune et investisseurs privés, confrontés à un environnement de taux à nouveau extrêmement bas. En juin 2025, la Banque nationale suisse a ramené son taux directeur à zéro, dans un contexte de ralentissement économique et de pression désinflationniste. Les rendements des obligations d'État suisses à long terme se sont stabilisés sous les 0,30%, rendant ces instruments peu attractifs sur le plan net après frais, impôts et inflation. Dans ce contexte, le DSPF s'est affirmé comme une alternative défensive et fiscalement efficiente, avec un rendement courant bien supérieur à celui des obligations suisses tout en conservant une volatilité maîtrisée.

Les portefeuilles de gestion de fortune ont ainsi intégré davantage d'immobilier résidentiel indirect, perçu comme une source de revenus stable et non corrélée aux marchés financiers.

La seconde attente s'est exprimée du côté des propriétaires privés, en particulier des familles détentrices d'immeubles de rendement. L'environnement réglementaire devient de plus en plus contraignant : exigences liées à la transition énergétique, durcissement des normes de construction, complexité accrue de la relation locative, sans compter la fiscalité sur les revenus immobiliers. À cela s'ajoutent des considérations personnelles – transmission patrimoniale, vieillissement des propriétaires, mobilité des héritiers – qui poussent ces familles à réévaluer

Ein Wort unseres Senior-Partners

DSPF – Welche Erwartungen der Investoren haben Sie dieses Jahr am meisten geprägt? Und wie sind wir darauf eingegangen?

Im Laufe des Geschäftsjahres haben zwei zentrale Erwartungen die Gespräche mit unseren Investoren geprägt, die beide tief verwurzelte Trends im Schweizer Wirtschaftsumfeld widerspiegeln. Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) hat darauf gezielt reagiert und seine strategische Positionierung mit Konsequenz angepasst.

Das erste Anliegen kam von Vermögensverwaltern und privaten Investoren, die sich erneut mit einem extrem niedrigen Zinsumfeld konfrontiert sahen. Im Juni 2025 senkte die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins auf null, in einem Umfeld von wirtschaftlicher Abkühlung und disinflationärem Druck. Die Renditen langlaufender Schweizer Staatsanleihen stabilisierten sich unter 0,30 % und machten diese Instrumente nach Abzug von Kosten, Steuern und Inflation wenig attraktiv. Vor diesem Hintergrund profilierte sich der DSPF als defensive und steuerlich effiziente Alternative mit einer laufenden Rendite, die deutlich über derjenigen von Schweizer Obligationen liegt, bei gleichzeitig kontrollierter Volatilität. Vermögensverwaltungsportfolios integrierten daher vermehrt indirektes Wohnimmobilieninvestment, das als stabile und nicht mit den Finanzmärkten korrelierte Einkommensquelle wahrgenommen wird.

Die zweite Erwartung kam von privaten Eigentümern, insbesondere von Familien, die Renditeliegenschaften halten. Das regulatorische Umfeld wird zunehmend restriktiver: Anforderungen im Zusammenhang mit der Energiewende, verschärfte Bauvorschriften, zunehmende Komplexität im Mietverhältnis sowie die Besteuerung der Mieterträge. Hinzu kommen persönliche Aspekte – Vermögensnachfolge, Alterung der Eigentümer, Mobilität der Erben –, die diese Familien dazu bewegen, die Relevanz der direkten Verwaltung neu zu bewerten. Unser Fonds bot hierfür eine konkrete Lösung, indem

la pertinence de la gestion directe. Notre fonds a offert une solution concrète à cette problématique, en permettant une contribution immobilière dans un véhicule collectif liquide, géré de manière professionnelle, tout en maintenant une exposition au marché immobilier suisse. De plus, les revenus du DSPF, majoritairement issus de la détention directe d'immeubles résidentiels, bénéficient d'un traitement fiscal favorable, ce qui renforce son attractivité.

Pour accompagner ces dynamiques, nous avons intensifié nos efforts de communication : d'un côté en dialoguant activement avec les gérants de fortune pour positionner le DSPF comme une composante stratégique de l'allocation d'actifs ; de l'autre, en développant une approche personnalisée auprès des propriétaires privés, afin de leur présenter les avantages techniques, fiscaux et humains de cette solution.

Le DSPF confirme ainsi sa vocation : être un outil efficace de génération de rendement stable, tout en intégrant les nouvelles attentes du marché immobilier suisse.

« Dans un marché où la complexité augmente et où les marges d'erreur se réduisent, notre rôle est clair : offrir une alternative simple, solide et alignée avec les réalités économiques du pays. »

« In einem Markt, in dem die Komplexität zunimmt und die Fehlertoleranz schrumpft, ist unsere Rolle klar: eine einfache, solide und mit den wirtschaftlichen Realitäten des Landes abgestimmte Alternative zu bieten. »

er eine Einbringung von Immobilien in ein liquides, professionell verwaltetes Kollektivvehikel ermöglichte, das zugleich die Exponierung gegenüber dem Schweizer Immobilienmarkt beibehält. Zudem profitieren die Erträge des DSPF, die grösstenteils aus dem direkten Besitz von Wohnliegenschaften stammen, von einer vorteilhaften steuerlichen Behandlung, was seine Attraktivität weiter erhöht.

Um diese Dynamiken zu begleiten, haben wir unsere Kommunikationsanstrengungen intensiviert: einerseits durch einen aktiven Dialog mit Vermögensverwaltern, um den DSPF als strategische Komponente der Asset-Allokation zu positionieren; andererseits durch eine personalisierte Ansprache privater Eigentümer, um ihnen die technischen, steuerlichen und menschlichen Vorteile dieser Lösung zu vermitteln.

In einem Markt, in dem die Komplexität zunimmt und die Fehlertoleranz schrumpft, ist unsere Rolle klar: eine einfache, solide und mit den wirtschaftlichen Realitäten des Landes abgestimmte Alternative zu bieten. Der DSPF bestätigt damit seine Bestimmung: ein wirksames Instrument zur Erwirtschaftung stabiler Erträge zu sein und zugleich die neuen Erwartungen des Schweizer Immobilienmarktes zu integrieren.

Michel Dominicé



Revue des marchés

Le marché suisse des fonds immobiliers a connu une progression remarquable entre mi-2024 et mi-2025, portée par des facteurs à la fois conjoncturels et structurels. L'indice SWIIT, représentatif du secteur, a enregistré une performance positive significative sur la période. Cette dynamique s'explique principalement par trois éléments : la baisse continue des taux d'intérêt, une demande locative soutenue, et un regain d'intérêt des investisseurs pour les placements immobiliers indirects, perçus comme stables et fiscalement efficients.

Dans ce contexte favorable, la majorité des fonds cotés ont procédé à des augmentations de capital afin de répondre à une demande accrue. Le Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) s'est inscrit dans cette tendance avec deux levées de capitaux ainsi qu'une émission de parts dans le cadre d'un échange immobilier structuré. Ces opérations ont permis une expansion maîtrisée du portefeuille, accompagnée d'une augmentation significative du nombre de parts en circulation, traduisant la confiance des investisseurs.

Sur le plan fondamental, les grands équilibres du marché immobilier suisse restent inchangés. La demande locative demeure structurellement forte, soutenue par la stabilité économique du pays, la qualité de vie élevée et la concentration croissante des activités à forte valeur ajoutée dans les centres urbains. Cette polarisation est accentuée par la transition vers une économie de la connaissance, qui renforce l'attractivité des régions dynamiques au détriment des zones périphériques.

En 2024, l'immigration nette a représenté environ un pour cent de la population nationale, soit plus de 80 000 nouveaux résidents. Cette croissance démographique qualitative, alimentée par une main-d'œuvre hautement qualifiée, vient renforcer la demande en logements, en particulier dans les zones urbaines à forte densité d'emplois.

À l'inverse, l'offre peine à suivre. Le cadre institutionnel suisse – rigoureux, décentralisé et souvent conservateur en matière de planification – freine l'extension du parc immobilier. En juin 2024, le taux de logements vacants a atteint un nouveau plancher à 1,08 % et probablement inférieur au 30 juin 2025, soulignant une pénurie persistante et générant une pression à la hausse sur les loyers, notamment dans le segment résidentiel.

Marktüberblick

Der Schweizer Markt für Immobilienfonds hat zwischen Mitte 2024 und Mitte 2025 eine bemerkenswerte Entwicklung verzeichnet, getragen von sowohl konjunkturellen als auch strukturellen Faktoren. Der SWIIT-Index, der den Sektor repräsentiert, erzielte in diesem Zeitraum eine signifikante positive Performance. Diese Dynamik lässt sich hauptsächlich auf drei Elemente zurückführen: den anhaltenden Rückgang der Zinssätze, eine robuste Mietnachfrage und das wiedererstarkte Interesse der Investoren an indirekten Immobilienanlagen, die als stabil und steuerlich effizient wahrgenommen werden.

In diesem günstigen Umfeld haben die meisten kotierten Fonds Kapitalerhöhungen durchgeführt, um der gestiegenen Nachfrage gerecht zu werden. Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) hat sich diesem Trend angeschlossen, mit zwei Kapitalerhöhungen sowie einer Ausgabe von Anteilen im Rahmen einer Sacheinlage (Swap). Diese Transaktionen ermöglichten eine kontrollierte Expansion des Portfolios, begleitet von einer signifikanten Erhöhung der im Umlauf befindlichen Anteile, was das Vertrauen der Investoren widerspiegelt.

Auf fundamentaler Ebene bleiben die grossen Gleichgewichte des Schweizer Immobilienmarktes unverändert. Die Mietnachfrage ist strukturell stark, gestützt durch die wirtschaftliche Stabilität des Landes, die hohe Lebensqualität und die zunehmende Konzentration von Aktivitäten mit hoher Wertschöpfung in urbanen Zentren. Diese Polarisierung wird durch den Übergang zu einer Wissensökonomie verstärkt, die die Attraktivität dynamischer Regionen auf Kosten peripherer Gebiete erhöht.

Im Jahr 2024 entsprach die Nettozuwanderung rund einem Prozent der Gesamtbevölkerung, was mehr als 80'000 neuen Einwohnern entspricht. Dieses qualitative demografische Wachstum, getragen von einer hochqualifizierten Erwerbsbevölkerung, verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere in urbanen Gebieten mit hoher Arbeitsplatzdichte.

Demgegenüber kann das Angebot nicht Schritt halten. Der schweizerische institutionelle Rahmen – streng, dezentralisiert und in der Raumplanung oft konservativ – bremst die Ausweitung des Immobilienbestandes. Im Juni 2024 erreichte die Leerwohnungsziffer mit 1,08 % ein neues Tief und lag per

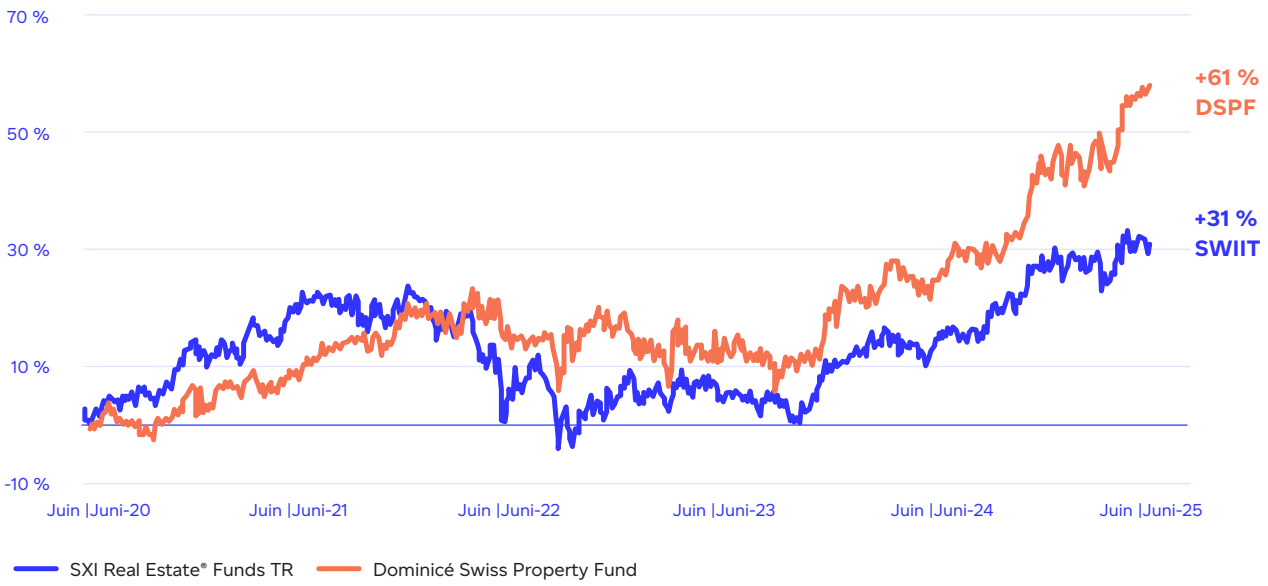
Les perspectives restent donc favorables pour l'immobilier résidentiel, porté par des fondamentaux solides. Toutefois, un risque latent demeure: la tentation, sur le plan politique, de recourir à des mesures réglementaires restrictives envers les propriétaires ou les investisseurs immobiliers. Ces initiatives, bien qu'animées par une volonté de régulation, tendent paradoxalement à exacerber les déséquilibres en freinant encore davantage l'offre.

30. Juni 2025 wahrscheinlich noch darunter. Dies unterstreicht den anhaltenden Mangel und erzeugt zusätzlichen Druck auf die Mieten, insbesondere im Wohnsegment.

Die Aussichten für Wohnimmobilien bleiben daher positiv, gestützt durch solide Fundamentaldaten. Ein latentes Risiko bleibt jedoch bestehen: die Versuchung der Politik, restriktive Regulierungsmassnahmen gegenüber Eigentümern oder Immobilieninvestoren zu ergreifen. Solche Initiativen, wenngleich mit dem Ziel der Regulierung, tendieren paradoxerweise dazu, die Ungleichgewichte zu verschärfen, indem sie das Angebot noch stärker bremsen.

PERFORMANCE SUR 5 ANS [1]

PERFORMANCE ÜBER 5 JAHRE*



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

1 Die vergangene Wertentwicklung lässt keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu. Die angegebenen Performancezahlen verstehen sich nach Abzug sämtlicher Gebühren sowie der schweizerischen Einkommens- und Vermögenssteuern.

Le graphique ci-dessus illustre la croissance remarquable du Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) au cours des cinq dernières années, avec une performance dépassant les 61 %. Ce résultat surpasse de près de 31 % l'indice de référence SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR). Avec cette progression, le DSPF se distingue parmi les fonds les plus performants sur cinq ans.

Die obige Grafik veranschaulicht das bemerkenswerte Wachstum des Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) in den letzten fünf Jahren, mit einer Wertentwicklung von über 61 %. Dieses Ergebnis übertrifft den Referenzindex SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR) um nahezu 31 %. Mit diesem Fortschritt gehört der DSPF zu den leistungsstärksten Fonds über fünf Jahre.

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.

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.



Anlagestrategie

Unsere Anlagestrategie im Wohnimmobiliensektor der Westschweiz basiert auf einem rigorosen, diversifizierten Ansatz, der auf die Wertschöpfung für unsere Investoren ausgerichtet ist, bei gleichzeitiger Kontrolle der Risiken. Wir konzentrieren uns auf den Erwerb von Immobilien in dynamischen urbanen Lagen, die durch eine starke Wohnraumnachfrage, gute Anbindung an lokale Dienstleistungen, den öffentlichen Verkehr und wichtige Infrastrukturen gekennzeichnet sind.

Jede Investitionsentscheidung wird durch eine umfassende Analyse der lokalen Immobilienmarkttrends, der makro- und mikroökonomischen Indikatoren sowie der regionalen finanziellen Stabilität geleitet. Dieser strukturierte analytische Rahmen ermöglicht es uns, unsere Entscheidungen konsequent an die Marktentwicklungen anzupassen.

Unser Team setzt technisches Know-how, strenges Management, Kreativität und ein leistungsfähiges Netzwerk ein, um die besten Marktchancen zu identifizieren. Dank dieser Expertise können Risiken und Potenziale jedes einzelnen Objekts sorgfältig beurteilt, Projekte präzise gesteuert und wirksame Lösungen zur Maximierung des langfristigen Werts entwickelt werden.

Unser Ziel ist der Aufbau eines ausgewogenen und diversifizierten Portfolios, das in der Lage ist, auf lange Sicht solide Renditen in Schweizer Franken zu erwirtschaften.

Die aktuelle Zusammensetzung unseres Portfolios, das auf die wichtigsten urbanen Zentren der Westschweiz fokussiert ist, spiegelt unsere Ambition klar wider: unseren Investoren stabile und attraktive Erträge in einem anspruchsvollen Marktumfeld zu bieten.

«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.»

«Jede Investitionsentscheidung wird durch eine gründliche Analyse der lokalen Immobilienmarkttrends, der makro- und mikroökonomischen Indikatoren sowie der regionalen Finanzstabilität geleitet.»

Diego Reyes, Senior Fund Manager

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

PORTEFEUILLE EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION SUR 5 ANS[1&2]

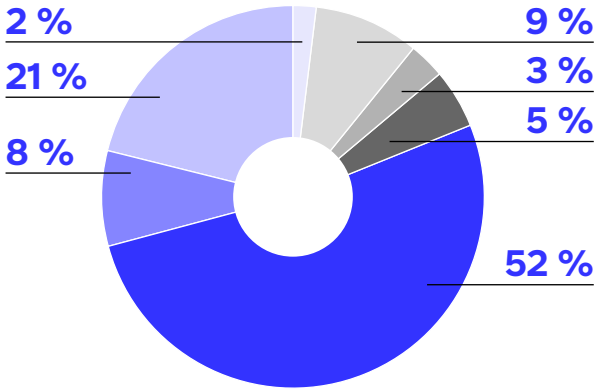
-5 % et moins	-5 % und weniger
-5 % à 0 %	-5 % bis 0 %
0 % à 2 %	0 % bis 2 %
2 % à 4 %	2 % bis 4 %
4 % à 8 %	4 % bis 8 %
8 % à 12 %	8 % bis 12 %
12 % et plus	12 % und mehr

1 Selon la valeur vénale au 30 juin 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'OFS. Le lien a été établi au niveau de la propriété.

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

PORTFOLIO IN ABHÄNGIGKEIT VON DER ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN DER ANSÄSSIGEN GEMEINDE ÜBER 5 JAHRE[1&2]



1 Gemäss dem Verkehrswert zum 30 Juni 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 BFS. Die Verbindung wurde auf Objektebene hergestellt.

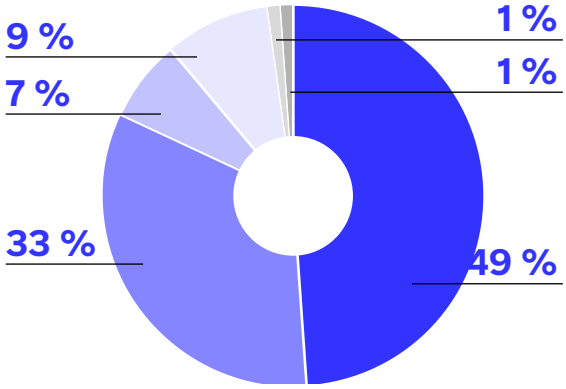


Route d'Aigle 21, 23, 1880 Bex/VD

RÉPARTITION PAR CARACTÈRE URBAIN DE LA COMMUNE[1&2]

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

AUFTEILUNG NACH STÄDTISCHEM CHARAKTER DER GEMEINDE[1&2]

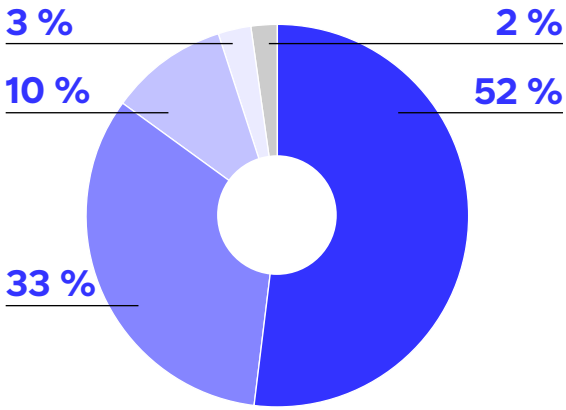


RÉPARTITION NOTE MACRO W&P [2&3]

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

La note macro W&P moyenne du parc immobilier est de 4.4 sur 5.

AUFTEILUNG DER MAKRO-NOTE W&P [2&3]



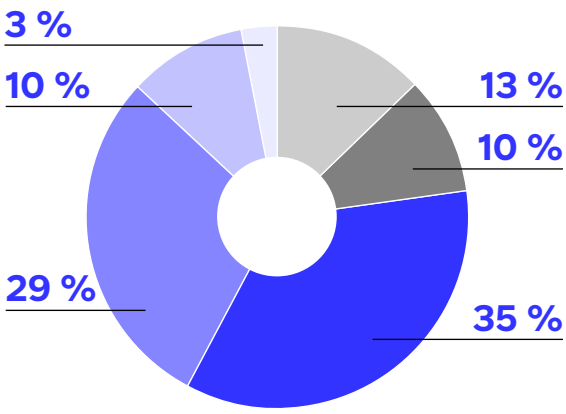
Die durchschnittliche makroökonomische W&P-Bewertung des Immobilienbestands beträgt 4,4 von 5.

RÉPARTITION NOTE MICRO W&P[2&3]

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

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

AUFTEILUNG DER MIKRO-NOTE W&P[2&3]



Die durchschnittliche mikroökonomische W&P-Bewertung des Immobilienbestands beträgt 3,6 von 5.

1 La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS.

2 Selon la valeur vénale au 30 juin 2025.

3 Source: Wüest Partner

1 Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.

2 Gemäss dem Verkehrswert zum 30 Juni 2025.

3 Quelle: Wüest Partner.

Activités du fonds
Fondsaktivitäten



Chemin du Petit-Clos 11, 13, 1815 Clarens/VD

Expansion du portefeuille

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2025, le Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) a poursuivi son développement avec une expansion sans précédent de son portefeuille. En l'espace de douze mois, le fonds a procédé à 17 acquisitions effectives, représentant une valeur vénale totale lors de CHF 272.7 millions, ce qui a porté la valeur estimée du portefeuille à CHF 836.7 millions. Cette croissance, d'environ +52% par rapport à juin 2024, illustre la capacité du fonds à déployer rapidement le capital levé et à cibler des actifs répondant à sa stratégie.

Ces acquisitions ont permis l'intégration de 488 logements supplémentaires, représentant un état locatif additionnel proche de CHF 10 millions, renforçant à la fois la taille et la profondeur locative du fonds. Avec un rendement brut moyen de 4.1% et une réserve locative moyenne de 38%, ces acquisitions ouvrent des perspectives de valorisation significatives à moyen terme.

La répartition géographique des acquisitions reflète l'ADN de DSPF: investir dans des localités urbaines attractives et stratégiques. Au cours de l'exercice, 57% des acquisitions ont été réalisées dans le canton de Genève et 43% dans le canton de Vaud, consolidant ainsi la présence du fonds sur l'arc lémanique, un marché caractérisé par une forte demande locative et une offre limitée.

Ausbau des Portfolios

Im Geschäftsjahr zum 30. Juni 2025 setzte der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) seine Entwicklung mit einer beispiellosen Expansion seines Portfolios fort. Innerhalb von zwölf Monaten tätigte der Fonds 17 effektive Akquisitionen mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 272,7 Millionen, wodurch der geschätzte Portfoliowert auf CHF 836,7 Millionen anstieg. Dieses Wachstum von rund +52% gegenüber Juni 2024 unterstreicht die Fähigkeit des Fonds, das aufgenommene Kapital rasch einzusetzen und gezielt Vermögenswerte im Einklang mit seiner Strategie zu erwerben.

Diese Akquisitionen führten zur Integration von 488 zusätzlichen Wohnungen, die einem zusätzlichen Mietzinsvolumen von fast CHF 10 Millionen entsprechen und sowohl die Grösse als auch die Miettiefe des Fonds stärken. Mit einer durchschnittlichen Bruttorendite von 4,1 % und einer durchschnittlichen Mietreserve von 38 % eröffnen diese Akquisitionen bedeutende Wertsteigerungsperspektiven mittelfristig.

Die geografische Verteilung der Akquisitionen spiegelt die DNA des DSPF wider: Investitionen in attraktive und strategisch bedeutende urbane Standorte. Im Berichtsjahr erfolgten 57 % der Akquisitionen im Kanton Genf und 43 % im Kanton Waadt. Damit konsolidierte der Fonds seine Präsenz in der Genferseeregion, einem Markt, der durch starke Mietnachfrage und ein begrenztes Angebot gekennzeichnet ist.

Acquisitions représentatives

Quelques opérations significatives:

Clarens – Chemin du Petit-Clos 11,13 (avril 2025): deux immeubles résidentiels PPE, entièrement loués, situés à proximité de Montreux. Avec un rendement brut de 3.85% et une réserve locative de 37%, cet investissement combine stabilité et potentiel de valorisation énergétique.

Lausanne – Rue Dr-César-Roux 9 (mai 2025): au cœur de la capitale vaudoise, à deux pas du CHUV, cet immeuble résidentiel répond aux besoins d'une clientèle urbaine diversifiée. Acquis pour CHF 7.85 millions, il affiche un rendement brut de 4.9% et une réserve locative de 29%, offrant un levier attractif pour la croissance future des revenus.

Genève – Rue du Grand-Bureau 39 (juin 2025): situé dans la Ville de Carouge, cet immeuble résidentiel et commercial combine 21 appartements et 150 m² d'arcades. Avec une réserve locative de 24% et un potentiel de densification autorisé par un permis de rénovation énergétique, il constitue un investissement stratégique au cœur d'un secteur en mutation.

Genève – Rue de Montbrillant 50 (juin 2025): à deux pas de la gare Cornavin, ce bâtiment résidentiel de 18 appartements bénéficie d'un emplacement central rare, complété par des rénovations récentes des façades et fenêtres. Avec une réserve locative de 27% et un rendement brut de près de 3.9%, il illustre la capacité du fonds à sécuriser des actifs de qualité au centre-ville de Genève.

Repräsentative Akquisitionen

Einige bedeutende Transaktionen:

Clarens – Chemin du Petit-Clos 11,13 (April 2025): Zwei vollständig vermietete Wohngebäude im Stockwerkeigentum in der Nähe von Montreux. Mit einer Bruttorendite von 3,85 % und einer Mietreserve von 37 % verbindet diese Investition Stabilität mit energetischem Aufwertungspotenzial.

Lausanne – Rue Dr-César-Roux 9 (Mai 2025): Im Herzen der Waadtländer Hauptstadt, nur wenige Schritte vom CHUV entfernt, deckt dieses Wohngebäude die Bedürfnisse einer vielfältigen städtischen Kundschaft. Für CHF 7,85 Millionen erworben, weist es eine Bruttorendite von 4,9 % und eine Mietreserve von 29 % auf – ein attraktiver Hebel für zukünftiges Einkommenswachstum.

Genf – Rue du Grand-Bureau 39 (Juni 2025): In der Stadt Carouge gelegen, kombiniert dieses Wohn- und Geschäftshaus 21 Wohnungen mit 150 m² Ladenfläche. Mit einer Mietreserve von 24 % und einem durch eine energetische Sanierungsbewilligung ermöglichten Verdichtungspotenzial stellt es eine strategische Investition in einem sich wandelnden Quartier dar.

Genf – Rue de Montbrillant 50 (Juni 2025): Nur wenige Schritte vom Bahnhof Cornavin entfernt profitiert dieses Wohngebäude mit 18 Wohnungen von einer seltenen zentralen Lage, ergänzt durch kürzlich renovierte Fassaden und Fenster. Mit einer Mietreserve von 27 % und einer Bruttorendite von rund 3,9 % illustriert es die Fähigkeit des Fonds, hochwertige Immobilien im Genfer Stadtzentrum zu sichern.

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



Rue de Montbrillant 50, 1202 Genève/GE



Projet de démolition-reconstruction

Livré en janvier 2025, le projet de la rue de la Borde 17 à Lausanne incarne la capacité du fonds à créer de la valeur durable en milieu urbain. Acquis en 2016, cet immeuble vétuste a été entièrement démoli puis reconstruit selon les standards Minergie, avec à la clé un triplement des surfaces louables, une amélioration significative des performances énergétiques (1.38 kg CO_2/m²), et un rendement brut de 4.5%.

Le bâtiment accueille désormais 29 logements neufs et deux arcades commerciales, tous rapidement loués. Ce succès illustre la pertinence d'une stratégie active, combinant vision long terme, maîtrise technique et engagement ESG.

Projekt Abbruch und Wiederaufbau

Das im Januar 2025 fertiggestellte Projekt an der Rue de la Borde 17 in Lausanne verkörpert die Fähigkeit des Fonds, nachhaltigen Mehrwert im urbanen Umfeld zu schaffen. Das 2016 erworbene, veraltete Gebäude wurde vollständig abgerissen und nach Minergie-Standards neu errichtet. Ergebnis: eine Verdreifachung der vermietbaren Flächen, eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz (1,38 kg CO_2/m²) sowie eine Bruttorendite von 4,5%.

Das Gebäude beherbergt nun 29 neue Wohnungen und zwei Geschäftseinheiten, die alle rasch vermietet wurden. Dieser Erfolg zeigt die Relevanz einer aktiven Strategie, die langfristige Vision, technisches Know-how und ESG-Engagement miteinander verbindet.

Progression et continuité

Ces résultats reflètent la mise en œuvre disciplinée d'une stratégie d'investissement axée sur des actifs résidentiels de qualité, situés dans des zones urbaines attractives et offrant un potentiel de valorisation à long terme. Dans un marché suisse caractérisé par une offre restreinte, le fonds a su déployer efficacement son capital et renforcer son positionnement.

L'exercice 2024-2025 constitue ainsi une étape importante dans le développement du DSPF, confirmant la solidité de sa stratégie et la pertinence de son ancrage sur l'arc lémanique.

Fortschritt und Kontinuität

Diese Resultate spiegeln die disziplinierte Umsetzung einer Anlagestrategie wider, die auf qualitativ hochwertige Wohnimmobilien in attraktiven urbanen Gebieten mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial fokussiert ist. In einem Schweizer Markt, der durch ein eingeschränktes Angebot geprägt ist, konnte der Fonds sein Kapital effizient einsetzen und seine Position stärken.

Das Geschäftsjahr 2024–2025 stellt somit einen wichtigen Meilenstein in der Entwicklung des DSPF dar und bestätigt die Solidität seiner Strategie sowie die Relevanz seiner Verankerung in der Genferseeregion.



Rue de la Borde 17, 1018 Lausanne/VD

Analyse de la performance
Performance-analyse



Av. d'Echallens 40, 42, 1004 Lausanne/VD

FORTUNE ET INVESTISSEMENTS

Le fonds de placement a clôturé son exercice annuel au 30 juin 2025 avec une fortune totale de CHF 848.72 millions, en progression de 52.64% par rapport à l'année précédente. Cette croissance s'explique principalement par l'acquisition de dix-sept immeubles d'habitation situés sur l'arc lémanique, pour une valeur vénale totale de CHF 272.7 millions.

La livraison du projet de démolition et reconstruction de la Rue de la Borde 17 à Lausanne, ainsi que les investissements engagés dans les projets de rénovation et de densification des immeubles de l'Avenue de Bergières 59 à Lausanne et de la Rue de Simplon 33 à Vevey, ont également généré une création de valeur supplémentaire de CHF 5.53 millions. La valorisation globale des immeubles est en croissance, enregistrant une hausse de 3.18% à périmètre constant par rapport à la clôture du 30 juin 2024, reflétant la qualité de l'emplacement des immeubles avec le retour des baisses de taux.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2024/25, destinés à la rénovation et à la transformation des logements et immeubles, ont contribué à valoriser et optimiser durablement le portefeuille immobilier. Fidèle à sa stratégie axée sur l'amélioration du parc existant, le fonds a mené à bien 33 rénovations complètes d'appartements et 7 rénovations partielles. Ces initiatives ont permis d'accroître les revenus locatifs annuels de plus de CHF 205'381, soit un retour sur investissement (ROI) d'environ 8.3%.

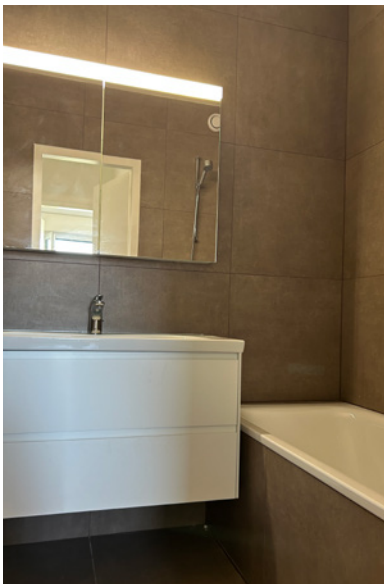
VERMÖGEN UND INVESTITIONEN

Der Anlagefonds schloss sein Geschäftsjahr am 30. Juni 2025 mit einem Gesamtvermögen von CHF 848,72 Millionen ab – ein Anstieg von 52,64 % gegenüber dem Vorjahr. Dieses Wachstum ist in erster Linie auf den Erwerb von siebzehn Wohnliegenschaften in der Genferseeregion mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 272,7 Millionen zurückzuführen.

Die Fertigstellung des Abbruch- und Neubauprojekts an der Rue de la Borde 17 in Lausanne sowie die Investitionen in die Renovations- und Verdichtungsprojekte an der Avenue de Bergières 59 in Lausanne und an der Rue de Simplon 33 in Vevey generierten zusätzliche Wertschöpfung von CHF 5,53 Millionen. Die Gesamtbewertung der Immobilien ist gestiegen und verzeichnet zum 30. Juni 2024 auf vergleichbarer Basis einen Zuwachs von 3,18 %. Dies spiegelt die Qualität der Lagen der Immobilien wider, im Zusammenhang mit der Rückkehr sinkender Zinssätze.

Die Investitionen des Geschäftsjahres 2024/25 in die Renovation und Transformation von Wohnungen und Gebäuden trugen dazu bei, das Immobilienportfolio nachhaltig aufzuwerten und zu optimieren. Getreu seiner Strategie, den bestehenden Bestand zu verbessern, führte der Fonds 33 umfassende Wohnungsrenovationen sowie 7 Teilrenovationen durch. Diese Massnahmen erhöhten die jährlichen Mieterträge um über CHF 205'381, was einer Rendite (ROI) von rund 8,3 % entspricht.

Rue des Bossons 22, 1213 Onex/GE



VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

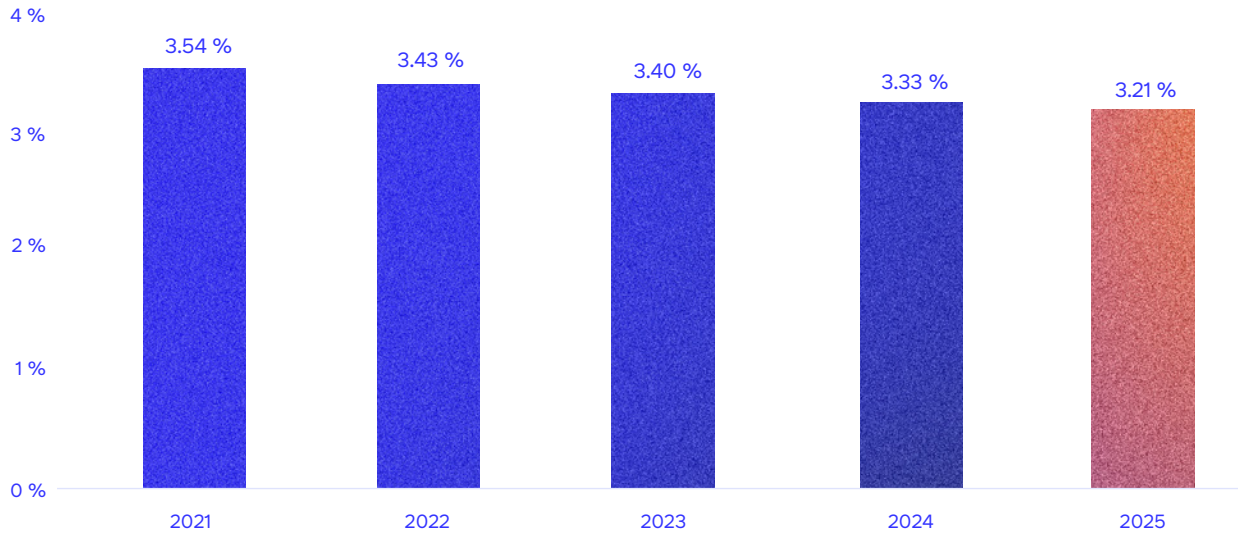
La valeur nette d'inventaire par part s'établit à CHF 127.88 au 30 juin 2025, contre CHF 123.36 un an plus tôt. Le rendement de placement atteint 6.38%, porté par l'efficacité stratégique et opérationnelle des équipes de gestion immobilière. La mise en valeur des actifs lors des rotations locatives, associée à une prospection ciblée ayant conduit à l'acquisition de dix-sept immeubles au cours de la période, a permis une progression de +45.74% de l'état locatif théorique du parc. Cette performance a également été renforcée par des investissements stratégiques destinés à valoriser et optimiser le patrimoine du fonds, ainsi que par la baisse du taux d'actualisation moyen pondéré, passé de 3.33% au 30 juin 2024 à 3.21% au 30 juin 2025.

NETTOINVENTARWERT

Der Nettoinventarwert pro Anteil betrug am 30 Juni 2025 CHF 127,88, gegenüber CHF 123,36 ein Jahr zuvor. Die Anlagerendite erreichte 6,38 %, getragen von der strategischen und operativen Effizienz des Immobilienmanagement-Teams. Die Aufwertung der Liegenschaften bei Mieterwechseln, kombiniert mit einer gezielten Akquisitionsstrategie (siebzehn neue Objekte im Berichtszeitraum), führte zu einer Erhöhung des theoretischen Soll-Mietwertes des Portfolios um +45,74 %. Diese Performance wurde zudem durch strategische Investitionen zur Wertsteigerung und Optimierung des Immobilienbestands sowie durch den Rückgang des durchschnittlich gewichteten Diskontierungssatzes von 3,33 % (30.06.2024) auf 3,21 % (30.06.2025) unterstützt.

TAUX D'ACTUALISATION MOYEN PONDÉRÉ

DURCHSCHNITTLICHE DISKONTSATZ



ENDETTEMENT

Au 30 juin 2025, le taux d'endettement du fonds s'établit à 28.66%, contre 17.97% un an plus tôt. Cette hausse résulte principalement des deux levées de fonds effectuées au cours du premier semestre 2024. Les capitaux levés ont d'abord été temporairement affectés au remboursement de la dette, avant d'être réinvestis dès le 1er juillet 2024 dans l'acquisition de nouveaux immeubles respectant parfaitement le taux cible du fonds.

VERSCHULDUNG

Zum 30. Juni 2025 belief sich die Verschuldungsquote des Fonds auf 28,66 %, gegenüber 17,97 % ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg resultierte hauptsächlich aus den beiden Kapitalerhöhungen im ersten Halbjahr 2024. Die aufgenommenen Mittel wurden zunächst zur Rückzahlung von Schulden verwendet, bevor sie ab dem 1. Juli 2024 in den Erwerb neuer Objekte reinvestiert wurden – im Einklang mit der Zielquote des Fonds.

RÉSULTAT NET EN HAUSSE

Au 30.06.2025, le Fonds Dominicé Swiss Property Fund a enregistré un résultat net de CHF 15.10 millions (soit CHF 3.26 par part), contre CHF 11.25 millions (CHF 3.13 par part) l'année précédente, représentant une hausse significative de 34.21%. De plus, un gain en capitaux a été réalisé durant l'exercice écoulé faisant suite à la vente de l'immeuble sis rue du Centre 140 à St-Sulpice amenant le montant total distribuable à CHF 3.27 par part.

REVENUS LOCATIFS ET TAUX DE VACANT

Les loyers ont progressé de 27.20%, principalement grâce aux revenus additionnels générés par les acquisitions récentes. Cette croissance est également soutenue par une gestion proactive des relocations, qui anticipe les départs et permet, via des rénovations complètes d'appartements, de remettre rapidement sur le marché les surfaces vacantes à des conditions conformes au marché, réduisant ainsi au minimum les périodes de vacance.

Le taux de vacance s'établit à 1.41% au 30.06.2025 (1.82% au 30.06.2024), reflétant à la fois une demande soutenue, l'efficacité des mesures de gestion mises en place et la qualité des emplacements des immeubles du portefeuille immobilier.

TAUX DE PERTE SUR LOYER

Au 30 juin 2025, le taux de perte sur loyer s'établit à 1.63% de l'état locatif total, incluant les pertes de loyers, en baisse par rapport au niveau de 1.82% de l'exercice précédent. 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.

NETTOGEWINN IM ANSTIEG

Per 30.06.2025 erzielte der Dominicé Swiss Property Fund einen Nettogewinn von CHF 15,10 Millionen (CHF 3,26 pro Anteil) gegenüber CHF 11,25 Millionen (CHF 3,13 pro Anteil) im Vorjahr, was einer deutlichen Steigerung von 34,21 % entspricht. Zusätzlich wurde im Berichtsjahr durch den Verkauf der Liegenschaft an der Rue du Centre 140 in St-Sulpice ein Kapitalgewinn erzielt, wodurch der insgesamt ausschüttbare Betrag auf CHF 3,27 pro Anteil anstieg.

MIETERTRÄGE UND LEERSTANDSQUOTE

Die Mieterträge stiegen um 27,20 %, hauptsächlich dank der zusätzlichen Einnahmen aus den jüngsten Akquisitionen. Dieses Wachstum wurde zudem durch ein proaktives Leerstandsmanagement unterstützt, das Abgänge antizipiert und Wohnungen durch umfassende Renovationen rasch wieder marktgerecht vermietbar macht. Dadurch konnten Leerstandszeiten minimiert werden.

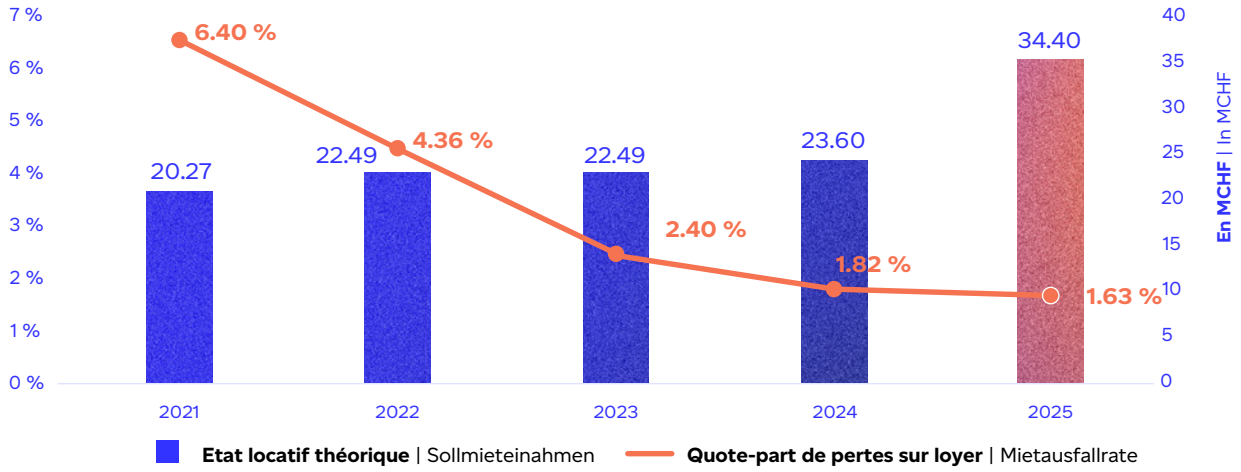
Die Leerstandsquote betrug per 30.06.2025 1,41 % (gegenüber 1,82 % per 30.06.2024). Dies reflektiert die anhaltend starke Nachfrage, die Effizienz der umgesetzten Managementmassnahmen sowie die Qualität der Standorte im Portfolio.

MIETAUSFALLQUOTE

Am 30. Juni 2025 lag die Mietausfallquote bei 1,63 % des gesamten Soll-Mietwertes, einschliesslich Mietausfällen. Dies entspricht einer Verbesserung gegenüber 1,82 % im Vorjahr. Diese Entwicklung ist auf die Qualität der Liegenschaften im Portfolio, ihre strategischen Lagen sowie auf das proaktive Relocation-Management der Fonds- und Immobilienmanager zurückzuführen.

TAUX DE PERTE SUR LOYER

MIETAUSFALLRATE



OPTIMISATION DES COUTS OPÉRATIONNELS

Le fonds affiche une performance opérationnelle robuste, avec une marge EBIT de 65.11 % en juin 2025. Malgré une hausse de 12.21 % des charges d'exploitation liée à l'intégration de 17 nouveaux immeubles, il parvient à maintenir une rentabilité compétitive tout en poursuivant sa croissance.

La gestion active de l'endettement s'est également révélée payante, se traduisant par une baisse de 30.77% de la charge d'intérêts hypothécaires, portée par un environnement de taux favorable aux emprunteurs.

Cette combinaison d'optimisation opérationnelle, de maîtrise budgétaire et de stratégie financière efficace a permis de renforcer durablement la rentabilité du portefeuille immobilier et de maintenir une trajectoire positive pour les exercices à venir.

OPTIMIERUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Der Fonds weist per Juni 2025 eine robuste operative Leistung mit einer EBIT-Marge von 65,11 % aus. Trotz eines Anstiegs der Betriebskosten um 12,21 % im Zusammenhang mit der Integration von 17 neuen Immobilien gelingt es ihm, eine wettbewerbsfähige Rentabilität aufrechtzuerhalten und zugleich sein Wachstum fortzusetzen.

Auch das aktive Schuldenmanagement erwies sich als vorteilhaft und führte zu einem Rückgang der Hypothekarzinsen um 30,77 %, begünstigt durch das günstige Zinsumfeld für Kreditnehmer.

Die Kombination aus operativer Optimierung, strenger Budgetkontrolle und effizienter Finanzstrategie stärkte die Rentabilität des Portfolios nachhaltig und sicherte eine positive Entwicklung für die kommenden Geschäftsjahre.

PERFORMANCE BOURSIÈRE ET DISTRIBUABLE

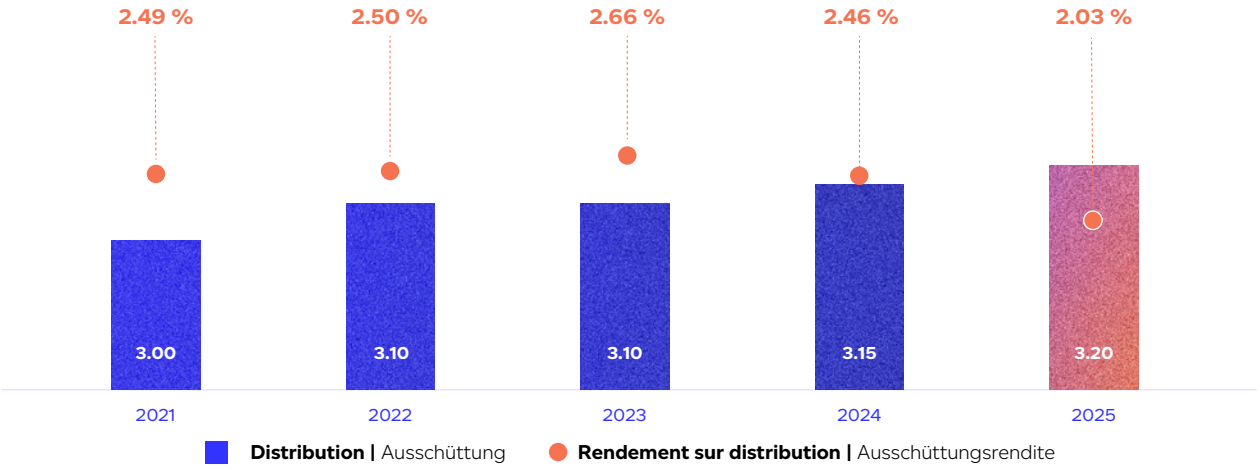
Sur le plan boursier, le fonds a réalisé une performance de 29.50%, grâce au versement d'un coupon de CHF 3.15 en octobre 2024, au swap et aux augmentations de capital de novembre 2024 et de mars 2025. Cette performance dépasse l'indice SWIIT (15.63%) sur la même période.

L'expansion du portefeuille immobilier (+CHF 273 millions en 12 mois) se traduit par un résultat net par part de CHF 3.26 au 30 juin 2025, avec 4'625'000 parts en circulation contre 3'600'000 un an plus tôt. Cette évolution confirme la solidité du fonds, sans dilution pour les investisseurs.

BÖRSENPERFORMANCE UND AUSSCHÜTTUNG

An der Börse erzielte der Fonds eine Performance von 29.50 %, gestützt durch die Auszahlung eines Coupons von CHF 3,15 im Oktober 2024, den Asset-Swap sowie die Kapitalerhöhungen im November 2024 und März 2025. Diese Performance übertraf den SWIIT-Index (15,63 %) deutlich.

Die Expansion des Immobilienportfolios (+CHF 273 Millionen in 12 Monaten) führt per 30. Juni 2025 zu einem Nettoergebnis je Anteil von CHF 3,26 mit 4'625'000 umlaufenden Anteilen gegenüber 3'600'000 im Vorjahr. Diese Entwicklung bestätigt die Solidität des Fonds – ohne Verwässerung für die Investoren.



Nous constatons une légère baisse du rendement de distribution, qui s'établit à 2.03%, contre 2.46% lors de l'exercice précédent. Cette diminution est principalement attribuable à l'évolution très positive du cours de la part, passant de CHF 128.00 au 30 juin 2024 à CHF 157.80 au 30 juin 2025, soit une appréciation de près de 23.28%.

Afin de soutenir notre politique de distribution, le gestionnaire a décidé d'augmenter le dividende de 5 centimes, à CHF 3.20 par part. Le coefficient de distribution (payout ratio) s'établit ainsi à 98.02%. Cette revalorisation traduit notre engagement à poursuivre la croissance du fonds et à consolider notre position sur le marché tout en maintenant des revenus totaux reportés suffisants à hauteur de CHF 0.48 par part.

La progression du dividende, de CHF 3.15 à CHF 3.20 par part, illustre notre volonté constante de créer de la valeur pour nos investisseurs. Nous demeurons confiants dans notre capacité à maintenir cette dynamique positive grâce à une stratégie à long terme axée sur l'optimisation des revenus, la maîtrise rigoureuse des coûts opérationnels et le renforcement continu de la valeur de notre portefeuille.

Cette approche est mise en œuvre avec rigueur et détermination par une équipe de gestion hautement expérimentée et pleinement investie, garante de la solidité et de la pérennité de notre performance.

Die Ausschüttungsrendite sank leicht auf 2,03 % (2,46 % im Vorjahr). Diese Abnahme ist vor allem auf den deutlichen Kursanstieg der Anteile zurückzuführen, die von CHF 128,00 (30.06.2024) auf CHF 157,80 (30.06.2025) stiegen – eine Wertsteigerung von rund 23,28 %.

Um die Ausschüttungspolitik zu stützen, entschied der Fondsmanager, die Dividende um 5 Rappen auf CHF 3,20 pro Anteil zu erhöhen. Die Ausschüttungsquote (Payout Ratio) liegt damit bei 98,02 %. Diese Erhöhung unterstreicht unser Engagement, das Wachstum des Fonds fortzusetzen, unsere Marktstellung zu festigen und gleichzeitig ausreichende Gewinnvorträge von CHF 0,48 pro Anteil beizubehalten.

Die Erhöhung der Dividende von CHF 3,15 auf CHF 3,20 pro Anteil zeigt unsere konsequente Ausrichtung auf die Wertschöpfung für unsere Investoren. Wir sind zuversichtlich, diese positive Dynamik durch eine langfristige Strategie – Fokussierung auf Ertragsoptimierung, strenges Kostenmanagement und kontinuierliche Wertsteigerung des Portfolios – aufrechtzuerhalten.

Diese Strategie wird mit Entschlossenheit von einem erfahrenen und engagierten Managementteam umgesetzt, das für Solidität und Nachhaltigkeit der Performance steht.

RENDEMENT DE PLACEMENT ET RENDEMENT DES FONDS PROPRES

Le rendement de placement et le retour sur fonds propres (ROE) illustrent la solidité de la performance du fonds. Au 30 juin 2025, le rendement de placement s'établit à 6.38%, en progression par rapport à 2.50% en 2024 et 2.40% en 2023. Dans le même temps, le rendement des fonds propres (ROE) atteint 5.93% en 2025, contre 2.45% en 2024 et 2.34% en 2023. Cette évolution positive reflète à la fois la qualité des acquisitions récentes, la maîtrise des coûts opérationnels et une gestion rigoureuse de l'allocation du capital.

AVANTAGES FISCAUX DU FONDS

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

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

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

ANLAGERENDITE UND EIGENKAPITALRENDITE

Die Anlagerendite und die Eigenkapitalrendite (ROE) unterstreichen die Stärke der Fondsperformance. Am 30. Juni 2025 betrug die Anlagerendite 6,38 % (2,50 % in 2024; 2,40 % in 2023). Parallel dazu erreichte die Eigenkapitalrendite (ROE) 5,93 % in 2025 (2,45 % in 2024; 2,34 % in 2023). Diese positive Entwicklung reflektiert sowohl die Qualität der jüngsten Akquisitionen, die Kostenkontrolle als auch das stringente Kapitalmanagement.

STEUERLICHE VORTEILE DES FONDS

Der Dominicé Swiss Property Fund verfolgt eine steuerlich vorteilhafte Strategie, indem er seine Immobilien im direkten Grundeigentum hält. Dadurch profitieren die Anleger von erheblichen Steuervorteilen: Die Erträge und der Nettovermögenswert der Liegenschaften werden auf Fondsebene besteuert, oftmals zu günstigeren Sätzen als bei den individuellen Anlegern.

Wichtig ist hervorzuheben, dass in der Schweiz ansässige Anleger weder einer Dividendenbesteuerung noch einer Verrechnungssteuer unterliegen, da die Steuerlast vollständig vom Fonds getragen wird. Somit sind die an die Anleger ausgeschütteten Dividenden nicht verrechnungssteuerpflichtig. Lediglich die Erträge aus Wertschriftenanlagen sowie der Wertschriftenanteil des Fondsvermögens werden direkt bei den Anlegern besteuert.

Per 31. Dezember 2024 betrug der steuerliche Wert pro Anteil CHF 0,01, im Einklang mit dem Vorjahreswert. Der Börsenkurs stieg hingegen deutlich von CHF 122,50 (31.12.2023) auf CHF 144,50 (31.12.2024), was einem Agio von 16,43 % entspricht.

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

Eine Investition in den Dominicé Swiss Property Fund bietet zahlreiche Vorteile: eine bedeutende geografische Diversifikation im Herzen der urbanen Zentren der Westschweiz, ein proaktives und verantwortungsbewusstes Management eines überwiegend wohnwirtschaftlichen Immobilienportfolios, Schutz vor steigenden Zinsen sowie Liquidität dank der Börsenkotierung an der SIX Swiss Exchange in Zürich. Darüber hinaus optimiert diese Anlagestrategie die steuerlichen Rahmenbedingungen für die Anleger.



Rue des Bossons 22, 1213, Onex/GE

Développements et perspectives
Entwicklungen & Aussichten



Rue du Simplon 33, 1800 Vevey/VD

Projets en cours de développements et constructions

Les projets actuellement en développement visent à augmenter la surface locative et à réaliser des rénovations énergétiques. Ces initiatives s'inscrivent dans une stratégie double : valoriser notre portefeuille immobilier et optimiser les revenus locatifs, tout en réduisant les coûts opérationnels et en diminuant le taux de vacance.

À travers ces projets, nous mettons en avant notre engagement à créer de la valeur durable grâce à l'expertise de notre équipe de gestion. Cela reflète notre volonté d'améliorer continuellement la performance de nos actifs, pour maximiser les bénéfices tant pour nos investisseurs que pour nos partenaires.

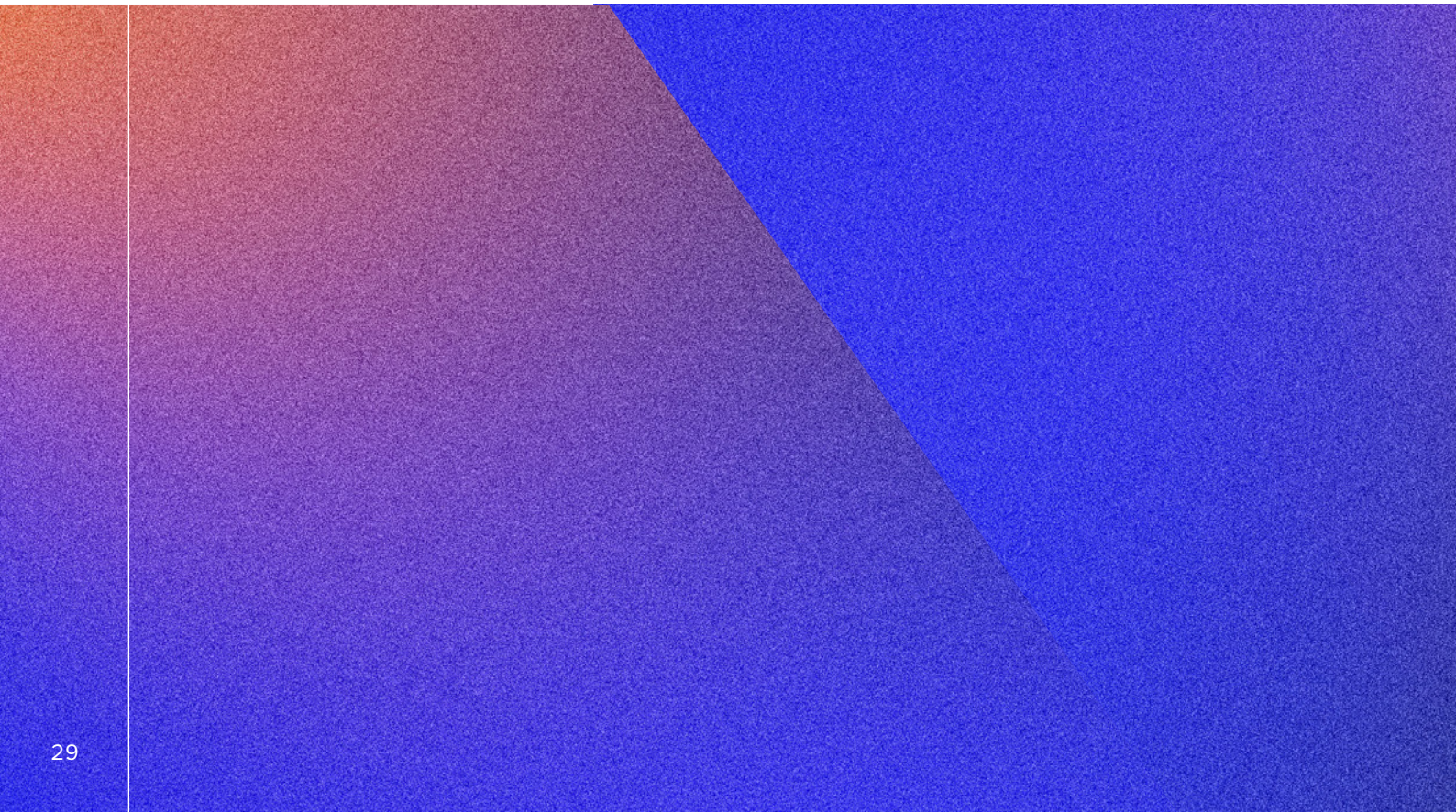
Voici un résumé des réalisations et développements marquants de l'année écoulée pour nos projets :

Projekte in Entwicklung und Bau

Die aktuell in Entwicklung befindlichen Projekte zielen darauf ab, die vermietbare Fläche zu erhöhen und energetische Sanierungen umzusetzen. Diese Initiativen verfolgen eine doppelte Strategie: Aufwertung unseres Immobilienportfolios und Optimierung der Mieterträge bei gleichzeitiger Senkung der Betriebskosten und Reduktion der Leerstände.

Mit diesen Projekten unterstreichen wir unser Engagement, durch die Expertise unseres Managementteams nachhaltigen Mehrwert zu schaffen. Dies spiegelt unseren Willen wider, die Performance unserer Vermögenswerte kontinuierlich zu verbessern – zum Nutzen unserer Investoren und Partner.

Zusammenfassung der wesentlichen Realisierungen und Entwicklungen des vergangenen Jahres:



Projets en cours de construction

AVENUE DES BERGIÈRES 59 À LAUSANNE/VD

Le projet de surélévation et de rénovation énergétique de l'immeuble historique situé à l'Avenue des Bergières 59 à Lausanne a franchi une nouvelle étape décisive avec l'ouverture officielle du chantier au printemps 2025. Le bâtiment est désormais hors d'air, marquant une avancée majeure du projet. La livraison des travaux est prévue pour octobre 2025.

Cette opération ambitieuse allie valorisation patrimoniale et performance énergétique. Elle comprend notamment la création d'un appartement en attique de 77 m², bénéficiant d'une terrasse plein sud de 38 m² offrant une vue imprenable sur le lac Léman. L'investissement total s'élève à CHF 2,7 millions, répartis entre CHF 2 millions pour la rénovation énergétique et CHF 700'000 pour la surélévation. La commercialisation a déjà été lancée auprès de la régie, avec pour échéance une remise des clés au locataire en novembre 2025.

La rénovation énergétique comprend l'installation d'une pompe à chaleur air-eau, réduisant les émissions de CO_2 de 41 kg/m²/an à seulement 9 kg/m²/an. L'immeuble bénéficiera des certifications énergétiques CECB B-B-A et Minergie, garantissant des standards élevés de performance et de durabilité.

Ce projet illustre l'engagement du fonds à associer préservation du patrimoine et transition énergétique, tout en maximisant la rentabilité pour ses investisseurs.

Laufende Bauprojekte

AVENUE DES BERGIÈRES 59, LAUSANNE/VD

Das Aufstockungs- und energetische Sanierungsprojekt am historischen Gebäude an der Avenue des Bergières 59 in Lausanne hat mit der offiziellen Baustelleneröffnung im Frühjahr 2025 eine entscheidende Etappe erreicht. Das Gebäude ist inzwischen witterungsdicht, was einen wichtigen Projektfortschritt markiert. Die Fertigstellung ist für Oktober 2025 geplant.

Das anspruchsvolle Vorhaben verbindet Substanzerhalt mit Energieeffizienz. Vorgesehen ist u. a. die Schaffung einer Attikawohnung von 77 m² mit einer nach Süden ausgerichteten Terrasse von 38 m² und freiem Blick auf den Genfersee. Die Gesamtinvestition beträgt CHF 2,7 Millionen, davon CHF 2,0 Millionen für die energetische Sanierung und CHF 700'000 für die Aufstockung. Die Vermarktung durch die Hausverwaltung wurde bereits gestartet; die Schlüsselübergabe an den Mieter ist für November 2025 vorgesehen.

Die energetische Erneuerung umfasst die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und reduziert die CO_2-Emissionen von 41 kg/m²/Jahr auf nur 9 kg/m²/Jahr. Das Gebäude wird die Energiezertifizierungen GEAK/CECB B-B-A sowie Minergie erreichen und damit hohe Leistungs- und Nachhaltigkeitsstandards erfüllen.

Dieses Projekt illustriert das Bestreben des Fonds, Denkmalschutz und Energiewende zu verbinden und zugleich die Rentabilität für unsere Investoren zu maximieren.



Avenue Bergières 59, 1004 Lausanne/VD

RUE DU SIMPLON 33 À VEVEY/VD

Le projet de rénovation énergétique partielle et d'aménagement des combles de notre immeuble situé au cœur de la zone historique de Vevey progresse conformément au calendrier établi.

Le permis de construire, obtenu en juillet 2024, est entré en force, et les travaux ont débuté en mai 2025. Leur achèvement est prévu pour la fin de l'année 2025.

Ce projet vise la création de deux nouveaux logements de 35 m² chacun, répondant aux besoins du marché local. L'investissement total s'élève à CHF 1.5 million, dont CHF 1.2 million pour la rénovation énergétique et CHF 300'000 pour l'aménagement des combles. La commercialisation a déjà été lancée auprès de la régie, avec pour échéance une remise des clés au locataire en décembre 2025.

L'amélioration énergétique inclura une réduction des émissions de CO_2, passant de 50 kg/m²/an à 23 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022. Une connexion future au chauffage à distance permettra dans un second temps de réduire ces émissions à 5.5 kg/m²/an.

Ce projet illustre notre volonté de préserver et valoriser le patrimoine historique tout en intégrant des standards de durabilité et d'efficacité énergétique.

RUE DU SIMPLON 33, VEVEY/VD

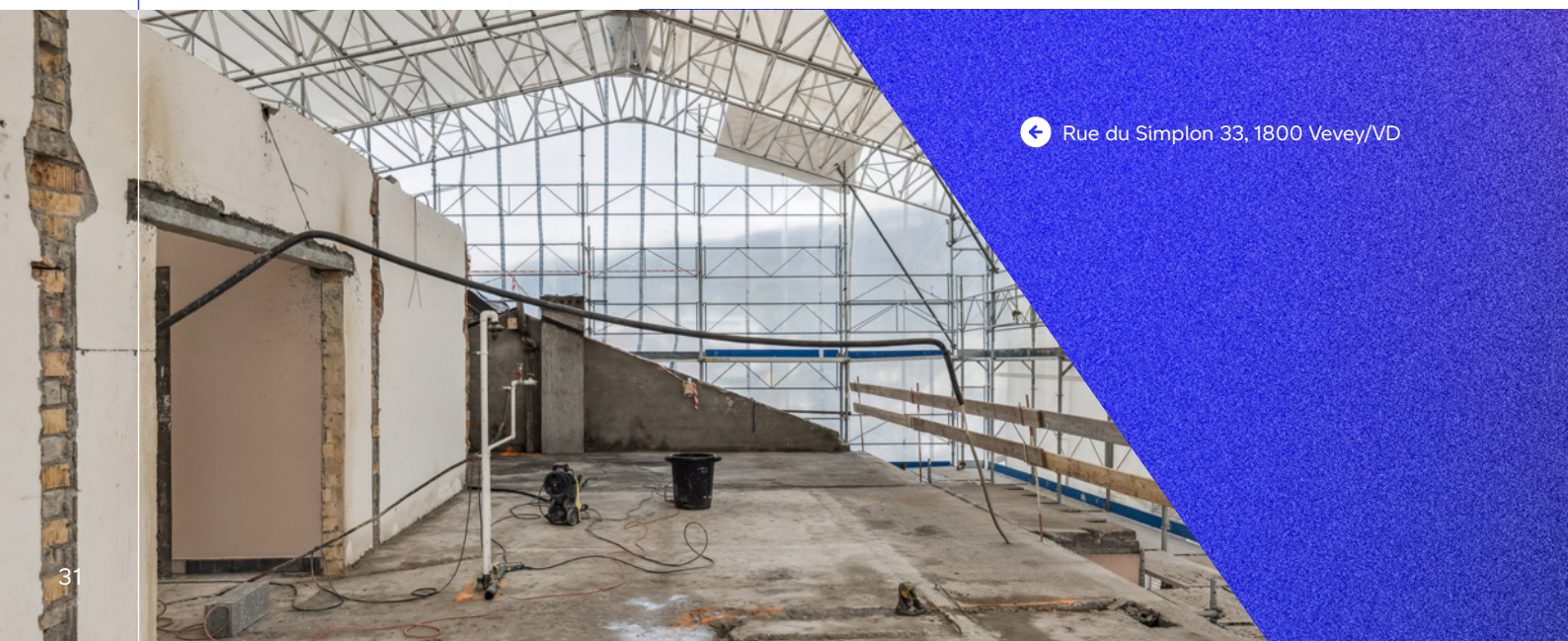
Das Projekt der teilweisen energetischen Sanierung und des Ausbaus des Dachgeschosses unseres Gebäudes im historischen Zentrum von Vevey verläuft planmässig.

Die Baubewilligung wurde im Juli 2024 erteilt und ist in Rechtskraft erwachsen; die Arbeiten begannen im Mai 2025 und sollen Ende 2025 abgeschlossen sein.

Geplant ist die Schaffung von zwei neuen Wohnungen zu je 35 m², abgestimmt auf die lokale Marktnachfrage. Die Gesamtinvestition beträgt CHF 1,5 Mio., davon CHF 1,2 Mio. für die energetische Sanierung und CHF 300'000 für den Dachausbau. Die Vermarktung wurde bereits gestartet; die Schlüsselübergabe ist für Dezember 2025 vorgesehen.

Energetisch werden die CO_2-Emissionen von 50 auf 23 kg/m²/Jahr gesenkt (KBOB-Norm 2022). Eine spätere Anbindung an die Fernwärme ermöglicht eine weitere Reduktion auf 5,5 kg/m²/Jahr.

Das Projekt vereint den Erhalt historischer Bausubstanz mit modernen Standards der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.



Rue du Simplon 33, 1800 Vevey/VD

Projets en procédure de permis de construire

RUE DE LA BLANCHERIE 5 À CHAVANNES-PRÈS-RENENS/VD

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

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

La demande de permis de construire, déposée en janvier 2024, a été publiée sur la Feuille d'Avis Officielle (FAO) en juin 2025 et est actuellement soumise à l'enquête publique. Sous réserve de l'absence d'oppositions, le démarrage des travaux est prévu pour le printemps 2026.

Sur le plan énergétique, cette rénovation permettra des gains significatifs. Les émissions de CO_2, actuellement de 23 kg/m²/an, seront réduites à 5 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022, positionnant cet immeuble parmi les plus performants du portefeuille en matière d'efficience énergétique.

Projekte im Baubewilligungsverfahren

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

Ein umfangreiches Projekt zur vollständigen energetischen Sanierung eines 11-stöckigen Hochhauses stärkt die strategische Position des Portfolios. Das Gebäude liegt auf einer begrünten Parzelle nahe der Mèbre und ist sowohl aufgrund seiner Grösse als auch wegen seines Umwelt-einflusses ein Schlüsselobjekt.

Die Arbeiten umfassen eine umfassende Modernisierung inkl. Sicherheits- und Brandschutznormen, den Ersatz der Balkone und damit eine spürbare Qualitätssteigerung für die Bewohner.

Das Baugesuch wurde im Januar 2024 eingereicht, im Juni 2025 im Feuille d'Avis Officielle (FAO) publiziert und befindet sich aktuell in der öffentlichen Auflage. Sofern keine Einsprachen erfolgen, ist der Baustart für Frühjahr 2026 vorgesehen.

Energetisch werden die CO_2-Emissionen von 23 auf 5 kg/m²/Jahr reduziert (KBOB 2022), womit das Gebäude zu den energieeffizientesten Objekten des Portfolios zählen wird.



Rue de la Blancherie 5, 1022 Chavannes-près-Renens/VD

RUE DE LYON 65B À GENÈVE

Le projet Lyon 65b à Genève est l'un des projets les plus emblématiques du fonds, offrant une rentabilité particulièrement attractive pour les investisseurs. Acquis en janvier 2022, l'immeuble Lyon 65b fera l'objet d'une transformation majeure avec l'ajout de 2 étages supplémentaires en surélévation. Un contrat d'entreprise totale a été signé et le dossier de demande de permis de construire a été déposé en juillet 2025. Les coûts du projet sont estimés à CHF 5.6 millions.

Une fois achevé, Lyon 65b deviendra un exemple de référence en matière de rénovation énergétique. Les classes énergétiques CECB passeront de G-E-G à C-B-A, tandis que les émissions de CO_2 seront drastiquement réduites de 38 à 9 kg/m²/an, conformément à la méthodologie de la norme KBOB 2022.

Les travaux incluront l'isolation des façades et du sous-sol, le remplacement du système de chauffage, la préparation pour un futur raccordement au réseau de chauffage à distance CAD, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et la mise en conformité avec les normes de sécurité incendie, de protection physique et sismique.

L'immeuble sera entièrement rénové pour obtenir la certification Haute Performance Énergétique, ouvrant droit à une exonération fiscale de 20 ans. Ce projet, combinant solidité financière et avancées environnementales, représente une opportunité d'investissement unique, alignée avec la stratégie du fonds et les attentes des investisseurs.

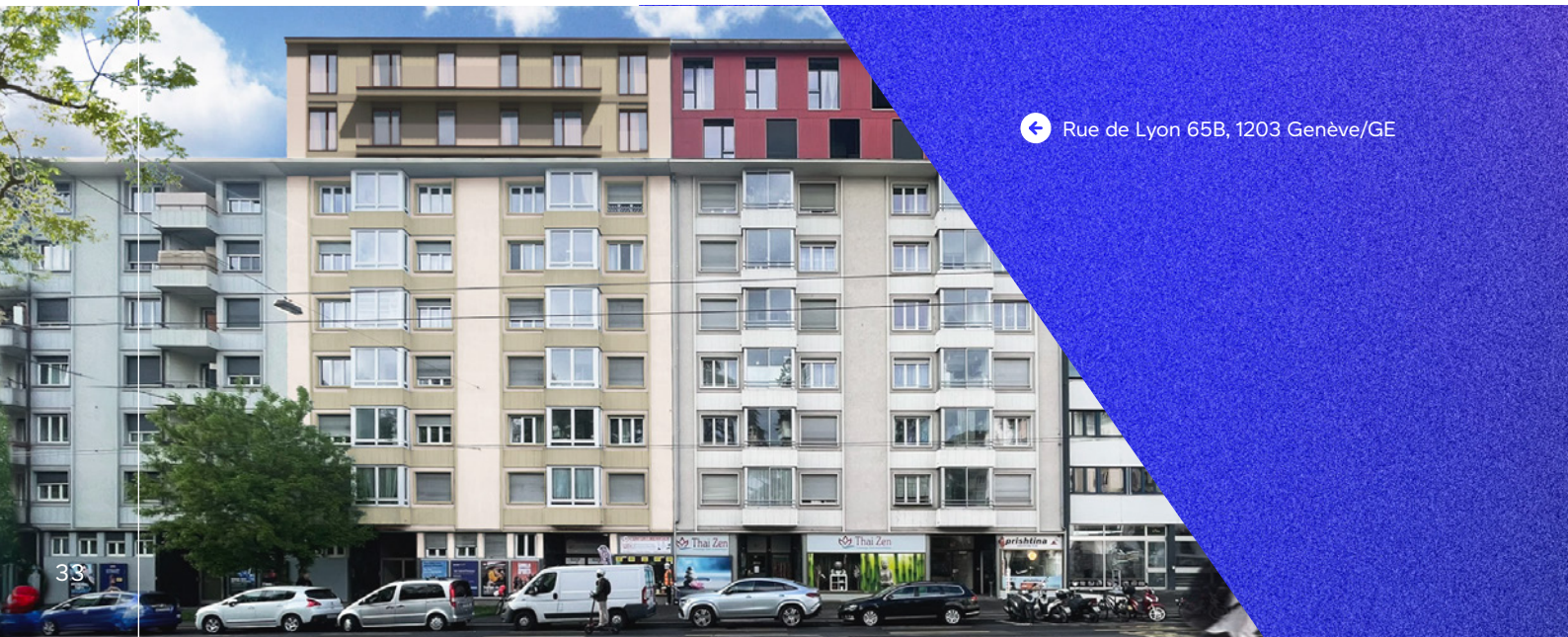
RUE DE LYON 65B, GENF/GE

Das Projekt Lyon 65b zählt zu den prominentesten Vorhaben des Fonds mit besonders attraktiver Rentabilität. Das im Januar 2022 erworbene Gebäude wird durch eine Aufstockung um zwei zusätzliche Geschosse umfassend transformiert. Ein Totalunternehmervertrag ist unterzeichnet; das Baugesuch wurde im Juli 2025 eingereicht. Die Projektkosten werden auf CHF 5,6 Mio. geschätzt.

Nach Abschluss wird Lyon 65b als Referenzprojekt für energetische Sanierung gelten: Die GEAK/CECB-Klassen verbessern sich von G-E-G auf C-B-A; die CO_2-Emissionen werden gemäss KBOB 2022 drastisch von 38 auf 9 kg/m²/Jahr gesenkt.

Die Arbeiten umfassen Fassaden- und Kellerdämmung, Heizungsersatz, Vorbereitungen für einen späteren Anschluss an das Fernwärmenetz, Installation von Photovoltaik auf dem Dach sowie die Anpassung an Brand-, Personen- und Erdbebensicherheit.

Das Gebäude wird vollständig renoviert, um die Zertifizierung Haute Performance Énergétique (HPE) zu erlangen, die eine 20-jährige Steuerbefreiung ermöglicht. Das Projekt vereint finanzielle Solidität und ökologische Fortschritte – im Einklang mit der Fondsstrategie und den Erwartungen der Investoren.



Rue de Lyon 65B, 1203 Genève/GE

AVENUE DE MONTCHOISI 26,28 À LAUSANNE/VD

Acquis en 2023, cet immeuble situé en plein centre de Lausanne fait l'objet d'un projet ambitieux de surélévation et de rénovation intégrale.

L'intervention vise à moderniser le bâtiment tant sur le plan énergétique que réglementaire, en le portant aux standards actuels de confort et de durabilité. Le projet prévoit la création de quatre nouveaux appartements, dont deux avec terrasses, conçus pour offrir un cadre de vie optimal et une efficacité énergétique renforcée.

La demande de permis de construire a été déposée en décembre 2024, marquant une étape décisive dans l'avancement du projet. Le dossier est en cours d'instruction et a été mis à jour afin d'intégrer les remarques formulées par la commission d'architecture et les services de la Ville de Lausanne.

AVENUE DE FRANCE 18B ET 20 À LAUSANNE/VD

Les immeubles situés aux n°18b et n°20 font l'objet de deux projets distincts, combinant modernisation et valorisation patrimoniale. Le premier projet concerne l'agrandissement du rez-de-chaussée, tandis que le second vise l'aménagement des combles. Ces transformations s'accompagnent d'une rénovation partielle des bâtiments, mettant un accent particulier sur la mise en conformité avec les normes actuelles, l'amélioration des performances énergétiques et le maintien et la valorisation des éléments patrimoniaux.

Les demandes de permis de construire, déposées en décembre 2024, marquent une étape clé dans la concrétisation de ces projets ambitieux. Les dossiers sont en cours d'instruction et ont été actualisé en juillet 2025 afin d'intégrer les remarques formulées par la commission d'architecture et les services de la Ville de Lausanne. Ces initiatives reflètent la stratégie du fonds visant à allier durabilité, préservation du patrimoine et optimisation de la valeur locative.

AVENUE DE MONTCHOISI 26,28, LAUSANNE/VD

Das 2023 erworbene Gebäude im Stadtzentrum von Lausanne wird aufgestockt und umfassend saniert.

Ziel ist die Modernisierung in energetischer wie regulatorischer Hinsicht auf aktuelle Komfort- und Nachhaltigkeitsstandards. Geplant sind vier neue Wohnungen, davon zwei mit Terrassen, die zeitgemässen Wohnkomfort und höhere Energieeffizienz bieten.

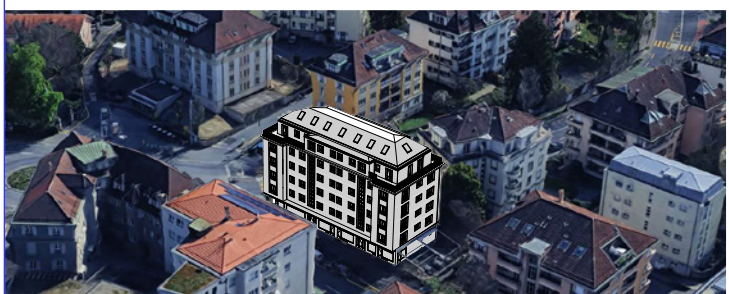
Das Baugesuch wurde im Dezember 2024 eingereicht – ein entscheidender Schritt im Projektfortschritt. Die Unterlagen werden aktuell im Rahmen des Verfahrens bearbeitet und wurden gemäss den Anmerkungen der Architekturkommission und der Stadt Lausanne aktualisiert.

AVENUE DE FRANCE 18B,20, LAUSANNE/VD

Für die Häuser Nr. 18b und Nr. 20 sind zwei getrennte Projekte vorgesehen, die Modernisierung und Substanzaufwertung kombinieren: eine Erweiterung des Erdgeschosses sowie der Ausbau des Dachgeschosses. Begleitend erfolgt eine Teilsanierung mit Fokus auf Normenkonformität, Energieperformance und die Pflege/ Aufwertung schützenswerter Elemente.

Die Baugesuche wurden im Dezember 2024 eingereicht und im Juli 2025 gemäss den Rückmeldungen der Architekturkommission und der Stadt Lausanne aktualisiert. Diese Initiativen spiegeln die Fondsstrategie wider, Nachhaltigkeit, Denkmalschutz und Optimierung des Mietwerts zu verbinden.

Av. de Montchoisi 26, 28, 1006 Lausanne/VD



Avenue de France 18bis, 1004 Lausanne/VD



AVENUE DU GREY 47 À LAUSANNE / VD

Acquis en 2021, l'immeuble fera l'objet d'une transformation majeure, incluant la création d'un étage supplémentaire, l'intégration de généreux balcons sur la façade sud et une rénovation complète. En ligne avec notre stratégie, ce projet portera une attention particulière aux performances énergétiques, aux matériaux durables utilisés et à la conformité aux normes actuelles. Il permettra également la création de trois nouveaux appartements, répondant aux attentes des résidents pour des espaces modernes et confortables.

Le dépôt de la demande de permis a été déposé en juillet 2025 et nous préparons la documentation complémentaire demandé par la ville afin de présenter le projet à la commission consultative d'urbanisme et d'architecture. Une fois achevé, l'immeuble obtiendra la certification Minergie, garantissant une efficacité énergétique élevée ainsi que des coûts de consommation réduits pour les futurs résidents.

En termes d'impact environnemental, les émissions de CO_2 seront drastiquement réduites, passant de 41 kg/m²/an à 6 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022.

AVENUE DU GREY 47, LAUSANNE/VD

Das 2021 erworbene Gebäude wird umfassend transformiert: Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss, grosszügige Südbalkone und Gesamtsanierung. Im Einklang mit unserer Strategie liegt ein besonderer Fokus auf Energieperformance, nachhaltigen Materialien und Normenkonformität. Zudem entstehen drei neue Wohnungen, die den Bedarf an modernen, komfortablen Flächen adressieren.

Das Baugesuch wurde im Juli 2025 eingereicht; ergänzende Unterlagen werden für die Präsentation in der städtischen Beratungs- und Architekturkommission vorbereitet. Nach Abschluss wird das Gebäude die Minergie-Zertifizierung erlangen und damit hohe Energieeffizienz sowie geringere Betriebskosten für die Bewohner gewährleisten. Die CO_2-Emissionen sinken gemäss KBOB 2022 stark von 41 auf 6 kg/m²/Jahr.



Avenue du Grey 47,
1018 Lausanne/VD

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

Acquis en juillet 2022, l'immeuble Corsier 3, idéalement situé en plein centre-ville de Vevey, fait l'objet d'un projet alliant surélévation d'un étage et rénovation complète. Ce projet s'inscrit pleinement dans notre stratégie visant à renforcer les performances énergétiques de notre portefeuille tout en assurant la conformité aux normes actuelles.

Une demande de permis préalable est en cours d'instruction avec pour objectif la signature d'une convention de développement avec la commune en automne 2025. Le projet inclut la connexion au réseau de chauffage à distance, garantissant un confort thermique optimal pour les occupants tout en réduisant l'empreinte carbone. Par ailleurs, de nouvelles zones de verdure seront aménagées sur la parcelle, participant à l'embellissement du quartier et à la préservation de l'environnement local.

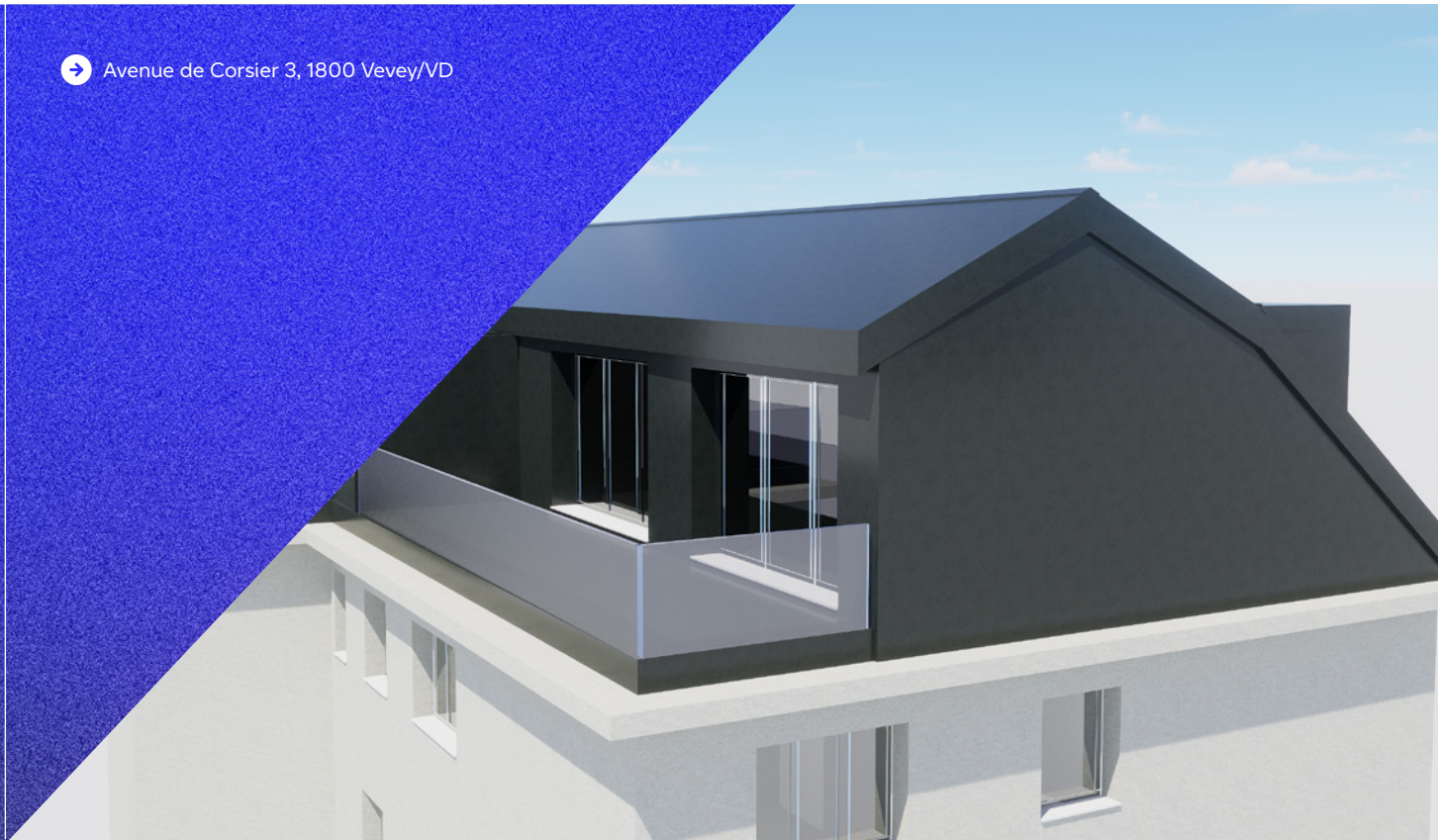
En termes de performance énergétique, le bâtiment sera certifié Minergie®, avec des améliorations majeures : une reclassification CECB passant de G-E-G à C-B-A, reflétant une transition vers une meilleure efficacité énergétique, et une réduction significative des émissions de CO_2, passant de 29.0 kg/m²/an à 5.6 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022.

AVENUE DE CORSIER 3, VEVEY/VD

Das 2022 erworbene, zentral gelegene Gebäude Corsier 3 wird aufgestockt und vollständig saniert. Das Projekt stärkt die Energieperformance des Portfolios und stellt die Normenkonformität sicher.

Eine Voranfrage befindet sich in Prüfung; Ziel ist der Abschluss einer Entwicklungsvereinbarung mit der Gemeinde im Herbst 2025. Vorgesehen sind u. a. der Anschluss an die Fernwärme (optimaler thermischer Komfort bei niedrigerem CO_2-Fussabdruck) sowie neue Grünflächen auf der Parzelle zur Quartiersaufwertung.

Energetisch wird das Gebäude Minergie®-zertifiziert; die GEAK/CECB-Einstufung verbessert sich von G-E-G auf C-B-A. Die CO_2-Emissionen werden gemäss KBOB 2022 von 29,0 auf 5,6 kg/m²/Jahr reduziert.



Avenue de Corsier 3, 1800 Vevey/VD

Projets en cours d'étude

CHEMIN DES MÛRETS 10 À LA TOUR DE PEILZ/VD

Le projet de Mûrets 10 prévoit l'aménagement des combles en deux appartements de 68 m², accompagné d'une rénovation complète de l'immeuble. Cette initiative s'inscrit dans la continuité de nos projets précédents, illustrant une stratégie éprouvée. La rénovation sera réalisée avec une attention particulière aux performances énergétiques et à la mise aux normes des équipements techniques existants.

L'objectif est de créer un environnement de vie plus confortable et sécurisé, tout en garantissant la durabilité à long terme de l'immeuble. La demande de permis sera soumise en mars 2026. En termes d'impact environnemental, les émissions de CO_2 seront réduites de 42 à 6 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022, soulignant l'amélioration substantielle de l'efficacité énergétique du bâtiment.

APPEL D'OFFRES PLANIFICATEUR GÉNÉRAL

En juin 2025, nous avons initié trois appels d'offres couvrant un portefeuille de neuf immeubles situés dans les cantons de Genève et Vaud. Ce processus rigoureux de sélection vise non seulement à assurer l'avancement de notre feuille de route, mais également à identifier une équipe de mandataires offrant réactivité, compétitivité et expertise, afin de garantir la réussite et la performance de nos projets.

Projekte in Planung

CHEMIN DES MÛRETS 10, LA TOUR-DE-PEILZ/VD

Das Projekt Mûrets 10 sieht den Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen à 68 m² sowie eine Gesamtsanierung des Gebäudes vor – in Kontinuität mit unseren bewährten Vorgehensweisen. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Energieperformance und der normgerechten Erneuerung der technischen Anlagen.

Ziel ist ein komfortableres und sichereres Wohnumfeld sowie die langfristige Werterhaltung. Das Baugesuch ist für März 2026 vorgesehen. Die CO_2-Emissionen werden gemäss KBOB 2022 von 42 auf 6 kg/m²/Jahr gesenkt – ein deutlicher Effizienzsprung.

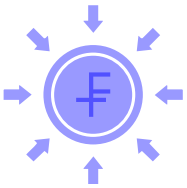
AUSSCHREIBUNG GENERALPLANER

Im Juni 2025 haben wir drei Ausschreibungen für ein Portfolio von neun Liegenschaften in den Kantonen Genf und Waadt initiiert. Dieser sorgfältige Auswahlprozess dient der Umsetzung unserer Roadmap und der Identifikation eines Mandatsteams mit hoher Reaktionsfähigkeit, Wettbewerbsfähigkeit und Expertise, um Projekterfolg und -performance zu sichern.

Chemin des Mûrets 10, 1814 Tour-de-Peilz/VD



Perspectives du Dominicé Swiss Property Fund



UNE LEVÉE DE FONDS POUR SOUTENIR LA CROISSANCE

Le Dominicé Swiss Property Fund prévoit de lever un montant d'au moins 80 millions de francs suisses afin de maintenir son taux d'endettement à environ 29% tout en renforçant son portefeuille. Cette opération permettra notamment de financer l'acquisition d'un ensemble résidentiel « prime » déjà sécurisé, idéalement situé à Lausanne. Ces biens de qualité se distinguent par leur localisation, leur excellent état d'entretien et leur construction premium, un loyer moyen de 240 CHF par mètre carré et par an, ainsi qu'un taux de vacance nul.



DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS À L'HORIZON

En complément de ces acquisitions, quatre autres opportunités sont actuellement à l'étude pour un volume global de environ 46 millions de francs suisses. Ces actifs, résidentiels ou à usage mixte, se situent dans les principaux centres urbains de l'arc lémanique, de Genève à Vevey, offrant ainsi un fort potentiel de valorisation à long terme.

Perspektiven des Fonds

KAPITALAUFNAHME ZUR WACHSTUMSFINANZIERUNG

Der Dominicé Swiss Property Fund plant die Aufnahme von mindestens CHF 80 Mio., um die Verschuldungsquote bei rund 29 % zu halten und das Portfolio weiter zu stärken. Finanziert werden soll u. a. der Erwerb eines bereits gesicherten, "Prime"-Wohnensembles in Lausanne mit erstklassiger Lage, hervorragendem Unterhalt, Premium-Bauqualität, einer durchschnittlichen Nettomiete von CHF 240/m²/Jahr sowie Null-Leerstand.

NEUE CHANCEN AM HORIZONT

Ergänzend prüfen wir vier weitere Opportunitäten mit einem Gesamtvolumen von ca. CHF 46 Mio. Die überwiegend wohn- bzw. gemischt genutzten Objekte liegen in den wichtigsten urbanen Zentren der Genferseeregion von Genf bis Vevey und bieten langfristig hohes Wertsteigerungspotenzial.



POURSUITE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Une partie des capitaux levés servira également à financer la poursuite des projets de développement déjà engagés et à lancer de nouvelles opérations dans les mois à venir. Ces investissements visent à renforcer la qualité et la performance durable du portefeuille du fonds.

FORTFÜHRUNG DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Ein Teil der Mittel wird auch zur Fortführung bereits angelaufener Entwicklungen und zum Start neuer Vorhaben in den kommenden Monaten eingesetzt. Ziel ist die weitere Qualitäts- und Nachhaltigkeitssteigerung des Fondsportfolios.



UN RENFORCEMENT SIGNIFICATIF DES ÉQUIPES

Pour accompagner cette dynamique, l'équipe du fonds se consolide. François Lemercier a récemment rejoint la société en tant que Project Manager et Mathias Florimont viendra compléter l'équipe prochainement dans la même fonction. D'ici la fin de l'année, deux postes stratégiques viendront également renforcer les pôles Finance & Controlling et Asset Management. Ce développement portera l'effectif de quatre à sept personnes, augmentant ainsi notre capacité à gérer et valoriser un portefeuille en pleine expansion.

SIGNIFIKANTE TEAMERWEITERUNG

Zur Begleitung dieses Wachstumskurses wird das Fonds-Team ausgebaut. François Lemercier ist jüngst als Project Manager eingetreten; Mathias Florimont wird das Team demnächst in derselben Funktion verstärken. Bis Jahresende werden zudem zwei strategische Positionen die Bereiche Finance & Controlling und Asset Management stärken. Damit wächst der Personalbestand von vier auf sieben Mitarbeitende und erhöht unsere Kapazität, ein expandierendes Portfolio professionell zu managen und zu entwickeln.

États financiers
Finanzberichte



Rue de la Borde 17, 1018 Lausanne/VD

Chiffres-clés

Kennzahlen

		30.06.2025	30.06.2024
Fortune totale Gesamtfondsvermögen	CHF	848'717'319.42	556'008'453.86
Fortune nette Nettofondsvermögen	CHF	591'434'307.68	444'085'494.27
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	836'674'000.00	538'227'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	12'304'000.00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Parts en circulation Anteile im Umlauf	4'625'000	3'600'000	3'000'000
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	CHF 591'434'307.68	CHF 444'085'494.27	CHF 370'360'774.69
Valeur nette d'inventaire d'une part Nettoinventarwert pro Anteil	CHF 127.88	CHF 123.36	CHF 123.45
Distribution du gain en capital par part Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Distribution du revenu net par part Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	CHF 3.20	CHF 3.15	CHF 3.10
Distribution totale Gesamtausschüttung	CHF 3.20	CHF 3.15	CHF 3.10

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE AMAS

NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN

	30.06.2025	30.06.2024
Quote-part des pertes sur loyer [1] Mietzinsausfallrate [1]	1.63 %	1.82 %
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	28.66 %	17.97 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	65.11 %	65.80 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.73 %	0.73 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.86 %	1.08 %
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	5.93 %	2.45 %
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.96 %	2.27 %
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2.03 %	2.46 %
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98.02 %	100.80 %
Agio/Disagio Agio/Disagio	23.40 %	3.76 %
Rendement de placement Anlagerendite	6.38 %	2.50 %

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.

1 Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

	DEPUIS LA CRÉATION DU FONDS SEIT BESTEHEN DES FONDS	31.12.2024 [2]	30.06.2025	30.06.2024
Dominicé Swiss Property Fund	**103.40 %**	22.25 %	29.50 %	13.62 %
SXI Real Estate® Funds TR	**92.25 %**	17.61 %	15.63 %	10.65 %

2 Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

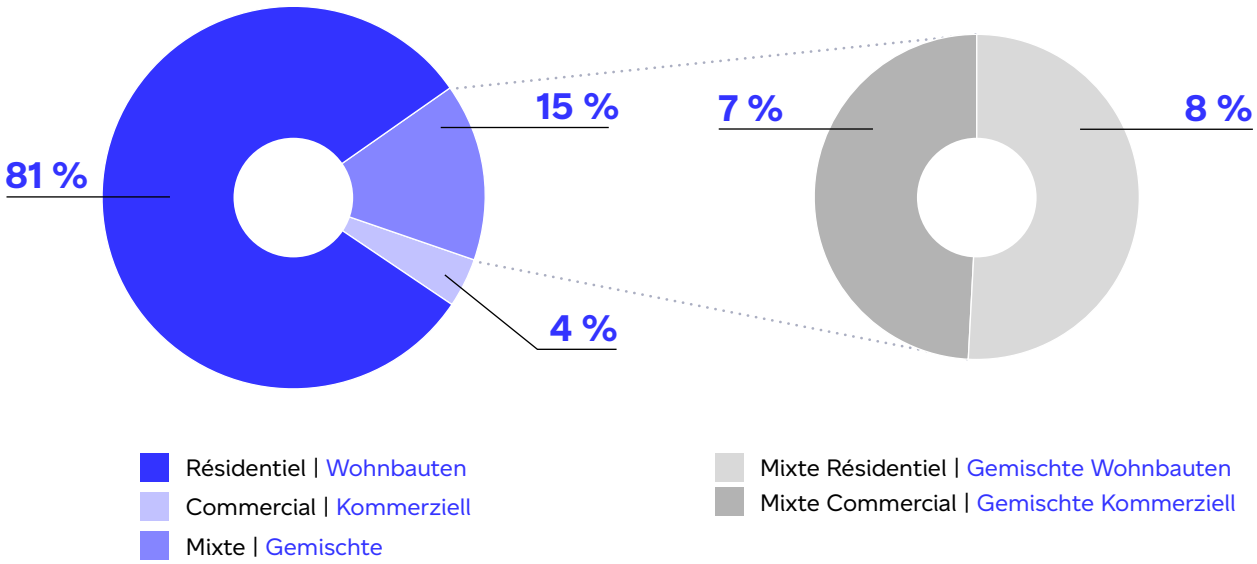
2 Vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

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

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

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR UTILISATION SELON VALEURS VÉNALES AU 30.06.2025

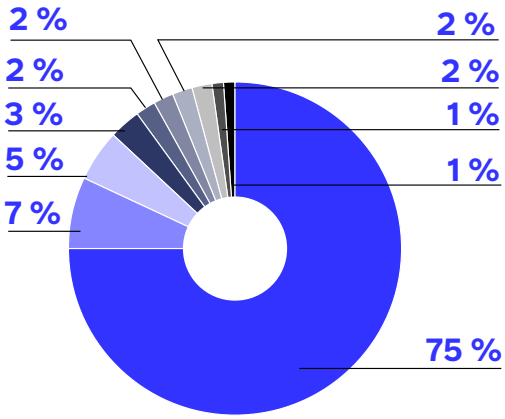
AUFTEILUNG NACH NUTZUNG GEMÄSS VERKEHRSWERTEN PER 30.06.2025



- Résidentiel | Wohnbauten
- Commercial | Kommerziell
- Mixte | Gemischte
- Mixte Résidentiel | Gemischte Wohnbauten
- Mixte Commercial | Gemischte Kommerziell

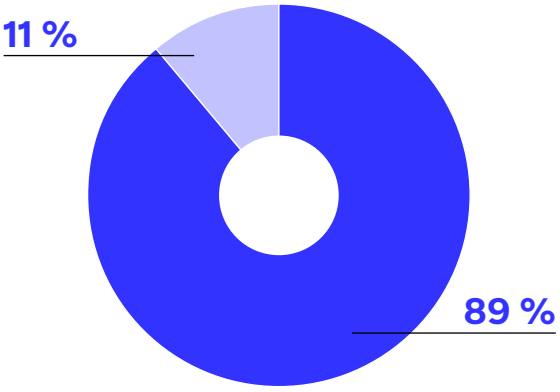
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR UTILISATION SELON L'ÉTAT LOCATIF THÉORIQUE AU 30.06.2025

AUFTEILUNG NACH NUTZUNG GEMÄSS THEORETISCHEM MIETERTRAG PER 30.06.2025



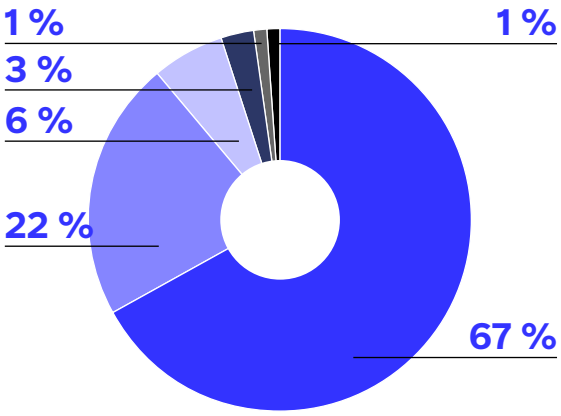
- Résidentiel | Wohnimmobilien
- Vente/commerce de détail | Freizeit/Bildung
- Parking | Parkplatz
- Bureau | Büro
- Dépôt/logistique | Lager/Logistik
- Autres | Sonstiges
- Commerce/industrie | Gewerbe/Industrie
- Loisirs/éducation | Freizeit/Bildung
- Santé/vieillesse | Gesundheit/Alter
- Gastronomie/hôtellerie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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SELON VALEURS VÉNALES 30.06.2025



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

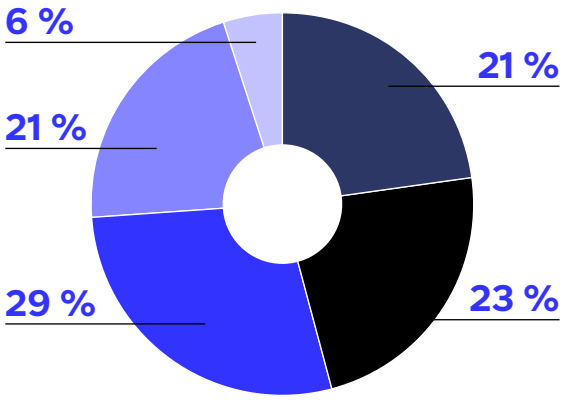
GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DES PORTFOLIOS GEMÄSS VERKEHRSWERTEN PER 30.06.2025



- 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 30.06.2025

WOHNBAUTYPEN NACH ANZAHL DER OBJEKTE AM 30.06.2025



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

Compte de Fortune Vermögensrechnung

		30.06.2025	30.06.2024
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	5'534'856.92	2'109'274.26
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in:			
Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF	673'546'000.00	389'676'000.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	34'460'000.00	33'973'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF	128'668'000.00	114'578'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	0.00	12'304'000.00
Total des immeubles **Total Grundstücke**	**CHF**	**836'674'000.00**	**550'531'000.00**
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	6'508'462.50	3'368'179.60
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	**CHF**	**848'717'319.42**	**556'008'453.86**
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	235'883'000.00	93'862'000.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	11'137'964.74	9'231'285.59
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	5'053'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation **Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern**	**CHF**	**597'756'354.68**	**447'862'168.27**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation **Geschätzte Liquidationssteuern**	CHF	-6'322'047.00	-3'776'674.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	**CHF**	**591'434'307.68**	**444'085'494.27**

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		**01.07.2024 30.06.2025**	**01.07.2023 30.06.2024**
Fortune nette du fonds au début de l'exercice Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	444'085'494.27	370'360'774.69
Distribution Ausschüttung	CHF	-11'655'000.00	-9'300'000.00
Solde des mouvements de parts Saldo aus dem Anteilverkehr	CHF	125'231'452.51	72'178'798.71
Résultat total Gesamterfolg	CHF	33'772'360.90	10'845'920.87
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	**CHF**	**591'434'307.68**	**444'085'494.27**

NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		**01.07.2024 30.06.2025**	**01.07.2023 30.06.2024**
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	3'600'000	3'000'000
Nombre de parts émises Anzahl ausgegebene Anteile	CHF	1'025'000	600'000
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	**CHF**	**4'625'000**	**3'600'000**

VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL	**CHF**	**127.88**	**123.36**

Compte de Résultat Erfolgsrechnung

REVENUS ERTRAG		01.07.2024 30.06.2025	01.07.2023 30.06.2024
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	773.03	12'590.26
Loyers (rendements bruts) Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	29'140'405.83	22'908'775.94
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen	CHF	16'295.46	0.00
Autres revenus Übrige Erträge	CHF	117'916.14	724'386.47
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'892'047.49	1'924'201.29
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	**CHF**	**31'167'437.95**	**25'569'953.96**
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	2'497'446.03	3'607'202.88
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	CHF	1'892'205.57	1'484'525.28
Administration des immeubles, divisés en: Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:			
Frais liés aux immeubles Liegenschaftsaufwand	CHF	1'949'874.57	1'829'786.70
Impôts fonciers Liegenschaftssteuern	CHF	1'394'752.00	950'170.17
Frais d'administration Verwaltungsaufwand	CHF	973'556.40	761'034.05
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	45'496.48	319'759.56
Impôts revenus et fortune Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	3'202'068.00	2'102'359.09
Frais d'estimation et d'audit Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	251'825.59	189'063.43
Rémunérations réglementaires versées: Reglementarische Vergütungen:			
A la direction An die Fondsleitung	CHF	3'476'100.20	2'725'381.65
A la banque dépositaire An die Depotbank	CHF	203'341.36	151'269.10
A la banque dépositaire - Commissions sur distribution An die Depotbank - Ausschüttungskommission	CHF	43'706.25	46'500.00
Autres charges Sonstiger Aufwand	CHF	137'348.15	152'408.45
Total des charges Total Aufwand	**CHF**	**16'067'720.60**	**14'319'460.36**
RÉSULTAT NET NETTOERTRAG	**CHF**	**15'099'717.35**	**11'250'493.60**
Gains en capitaux réalisés Realisierte Kapitalgewinne	CHF	26'336.41	0.00
RÉSULTAT RÉALISÉ REALISIERTER ERFOLG	**CHF**	**15'126'053.76**	**11'250'493.60**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	21'191'680.14	281'045.27
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	-2'545'373.00	-685'618.00
Résultat total Gesamterfolg	**CHF**	**33'772'360.90**	**10'845'920.87**
UTILISATION DU RÉSULTAT VERWENDUNG DES ERFOLGES			
Résultat net Nettoertrag	CHF	15'099'717.35	11'250'493.60
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	CHF	26'336.41	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	1'552'819.43	1'642'325.83
Report de gain en capital de l'exercice précédent Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	CHF	322'735.57	322'735.57
Résultat disponible pour être réparti Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**CHF**	**17'001'608.76**	**13'215'555.00**
Distribution revenus Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	14'800'000.00	11'340'000
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	**CHF**	**14'800'000.00**	**11'340'000**
REPORT À NOUVEAU VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG			
Revenu ordinaire Ordentlicher Ertrag	CHF	1'852'536.78	1'552'819.43
Gain en capital Kapitalgewinn	CHF	349'071.98	322'735.57
Report total à nouveau Vortrag auf neue Rechnung	**CHF**	**2'201'608.76**	**1'875'555.00**

Parc immobilier
Immobilienbestand



Avenue d'Echallens 62, 1004 Lausanne/VD

Résumé du parc

Les données étiquette CO_2 (kg/m²), IDC (MJ/m²), électricité (kwh/m²) et eau (m³/m²) sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Elles sont fournies par Signa-Terre SA au 31.12.2024 selon la méthodologie REIDA. Ces donnés, ainsi que les surfaces de référence énergétique (SRE) ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

Zusammenfassung des Immobilienbestands

Die Daten zu CO_2-Label (kg/m²), IDC (MJ/m²), Elektrizität (kWh/m²) und Wasser (m³/m²) werden für ein volles Jahr erhoben und stehen daher für die während des Berichtsjahres erworbenen Gebäude nicht zur Verfügung. Sie werden per 31.12.2024 von der Signa-Terre SA gemäß der REIDA-Methodik bereitgestellt. Diese Daten sowie die Energiebezugsfläche (EBF) werden nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

	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)	994 / 64'448	299 / 18'462	159 / 9'713	67 / 5'657	6 / 630	11 / 754	1'536 / 99'664
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m²)	18'838	1'636	407	757	4'432	398	26'468
Produits bruts [1] Bruttoerlöse (CHF) [1]	19'540'277	4'802'227	2'133'167	1'383'006	931'710	262'026	29'052'413
Etat locatif Mietertrag (CHF)	22'933'477	6'599'137	2'220'552	1'428'940	934'788	279'648	34'396'542
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	517'511'946	174'472'227	47'816'776	27'321'065	18'374'024	5'546'387	791'042'425
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	559'982'000	182'223'000	48'124'000	26'267'000	14'739'000	5'339'000	836'674'000
Ratio EL/VV Verhältnis MS/VW	4.10 %	3.62 %	4.61 %	5.44 %	6.34 %	5.24 %	4.11 %
Ratio EL/PR Verhähltnis MS/EP	4.43 %	3.78 %	4.64 %	5.23 %	5.09 %	5.04 %	4.35 %
Taux de vacant Leerstände	1.50 %	0.05 %	3.79 %	3.28 %	0.00 %	0.00 %	1.41 %
Surface de référence énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) (m²)	95'151	23'888	13'477	7'316	5'583	1'440	146'855

1 Les produits bruts excluent les revenus de l'immeuble Centre 140 à Saint-Sulpice, vendu le 01.01.2025.

1 Die Bruttoerträge schliessen die Erträge der Liegenschaft Centre 140 in Saint-Sulpice, die am 01.01.2025 veräussert wurde, aus.

RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES

KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

CHF 300 – 600 Millions | Millionen

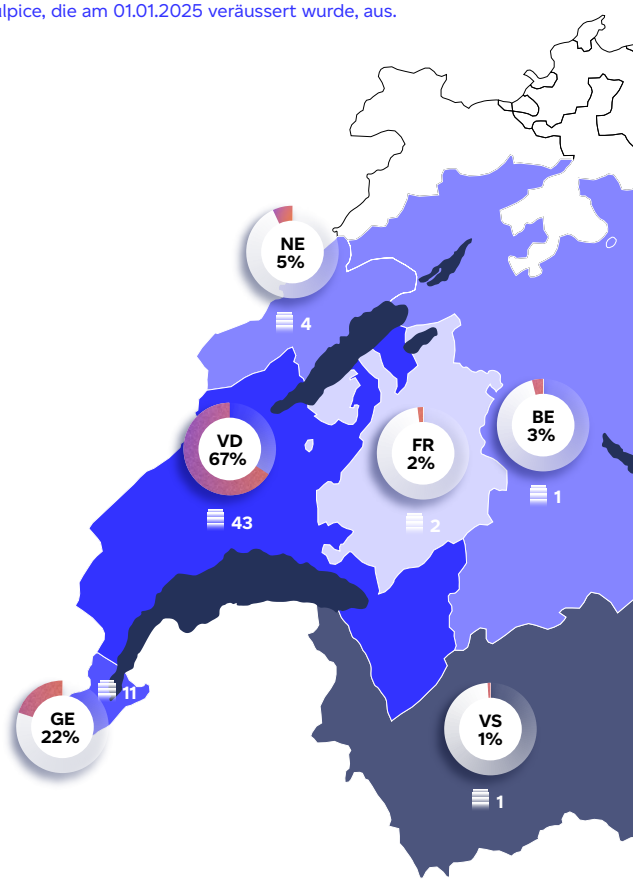
CHF 50 - 200 Millions | Millionen

CHF 20 – 50 Millions | Millionen

CHF 10 – 20 Millions | Millionen

< CHF 10 Millions | Millionen

Immeubles | Liegenschaften



Inventaire des immeubles Immobilieninventar

Immeubles d'habitation Wohnbauten



Bienne (BE)
Rue du Rüschli 1 / Faubourg du Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4

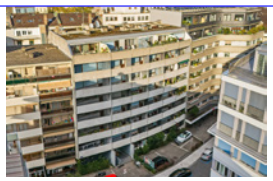


Genève (GE)
Rue de Lyon 65bis



Genève (GE)
Rue de Montbrillant 50

Stratégie | Strategie [7]	Value added	Value added	Core
Logements | Wohnungen	67	28	18
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	5'657 m²	1'320 m²	898 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	757 m²	41 m²	-
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	1'383'006	487'543	3'597
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	1'428'940	493'100	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/VV | Verhältnis MS/VW [3]	5.44 %	2.85 %	3.44 %
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	5.23 %	2.86 %	3.57 %
Taux de vacant | Leerstände [4]	3.28 %	0.00 %	2.62 %
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	7'316 m²	1'851 m²	1'229 m²
Chauffage | Heizung [7]	CAD ville	Gaz	Gaz
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	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) [7]	14.06 F / 1.33 C	11.21 E / 1.77 C	Inexistant / Inexistant



Genève (GE)
Rue Jean-Antoine-Gautier 16



Genève (GE)
Rue Liotard 3



Genève (GE)
Rue de l'Orangerie 3

Stratégie | Strategie [7]	Value added	Value added	Core +
Logements | Wohnungen	68	30	13
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	3'326 m²	1'503 m²	872 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-	523 m²	-
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	556'367	711'156	328'418
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	1'066'164	718'062	331'332
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	26'613'481	19'454'041	7'173'163
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	28'101'000	19'716'000	8'600'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.79 %	3.64 %	3.85 %
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.01 %	3.69 %	4.62 %
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	3'732 m²	2'250 m²	1'216 m²
Chauffage | Heizung [7]	Mazout	Mazout	Gaz
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	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) [7]	Inexistant / Inexistant	Inexistant / Inexistant	4.75 B / 1.00 B



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



Les Acacias (GE)
Rue des Mouettes 15



Les Acacias (GE)
Rue du Grand-Bureau 39

Stratégie | Strategie [7]	Value added	Value added	Value added
Logements | Wohnungen	28	31	21
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	2'324 m²	1'420 m²	980 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-	207 m²	150 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	624'540	610'791	8'516
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	690'676	623'844	437'988
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	18'125'989	17'214'072	10'116'470
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	18'617'000	17'501'000	12'015'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.71 %	3.56 %	3.65 %
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	3.81 %	3.62 %	4.33 %
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00 %	0.00 %	-
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	2'709 m²	2'000 m²	1'319 m²
Chauffage | Heizung [7]	CAD ville	Mazout	Gaz
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 Inexistant / IDC Inexistant	CO_2 Inexistant / IDC Inexistant	CO_2 Inexistant / IDC Inexistant
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	Inexistant / Inexistant	Inexistant / Inexistant	Inexistant / Inexistant



Onex (GE)
Rue des Bossons 22

Stratégie | Strategie [7]	Core +
Logements | Wohnungen	19
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	2'564 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	632'705
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	692'514
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	18'168'296
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	18'263'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.79%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	3.81%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	2'479 m²
Chauffage | Heizung [7]	CAD ville
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	Inexistant Inexistant



Versoix (GE)
Pont Céard 2, 2a, 2b / Route Suisse 117, 119, 121

Stratégie | Strategie [7]	Core +
Logements | Wohnungen	27
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	1'988 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	339 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	321'573
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	669'168
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	17'798'372
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	18'090'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.70%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	3.76%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	3'034 m²
Chauffage | Heizung [7]	PAC-géothermie
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	Inexistant Inexistant



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

Stratégie | Strategie [7]	Core
Logements | Wohnungen	44
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	1'083 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	144 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	340'624
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	391'680
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	7'935'348
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	7'468'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	5.24%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.94%
Taux de vacant | Leerstände [4]	12.62%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	1'852 m²
Chauffage | Heizung [7]	CAD ville
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 5.43 IDC 281 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	3.52 B 0.82 B



Le Landeron (NE)
Rue du Jura 10, 12

Stratégie | Strategie [7]	Core +
Logements | Wohnungen	45
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	2'960 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	487'477
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	512'868
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	9'951'138
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	10'490'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.89%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	5.15%
Taux de vacant | Leerstände [4]	5.93%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	3'804 m²
Chauffage | Heizung [7]	Mazout
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 22.2 IDC 261 B
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	4.19 B 0.89 B



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

Stratégie | Strategie [7]	Value added
Logements | Wohnungen	30
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	1'810 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	395'496
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	404'100
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	8'490'938
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	8'723'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.63%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.76%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.79%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	2'938 m²
Chauffage | Heizung [7]	Gaz
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 19.84 IDC 327 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	6.78 C 0.92 B



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

Stratégie | Strategie [7]	Value added
Logements | Wohnungen	40
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	3'860 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	263 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	909'569
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	911'904
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	21'439'352
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	21'443'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.25%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.25%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.13%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	4'883 m²
Chauffage | Heizung [7]	Gaz
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 19.57 IDC 302 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	8.62 D 1.39 C



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

Stratégie | Strategie [7]	Core +
Logements | Wohnungen	10
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	1'157 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	246'309
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	246'744
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	5'356'218
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	5'770'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.28%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.61%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	1'428 m²
Chauffage | Heizung [7]	Mazout
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 26.8 IDC 316 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	4.8 B 0.87 B



Bex (VD)
Route d'Aigle 21, 23

Stratégie | Strategie [7]	Core
Logements | Wohnungen	36
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	2'224 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	576'063
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	661'543
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	14'173'475
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	14'375'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.60%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.67%
Taux de vacant | Leerstände [4]	4.14%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	2'608 m²
Chauffage | Heizung [7]	CAD ville
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 6.28 IDC 349 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	1.99 A 1.39 C



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

Stratégie | Strategie [7]	Core +
Logements | Wohnungen	37
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	2'517 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	110 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	724 886
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	735'012
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	16'782'877
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	18'464'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.98%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.38%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.38%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	2'979 m²
Chauffage | Heizung [7]	Mazout
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 36.48 IDC 439 D
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	5.51 C 1.01 B

IMMEUBLES D'HABITATION

WOHNBAUTEN



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



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



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

Stratégie | Strategie [7]	Core +		Core +		Core	
Logements | Wohnungen	66		30		10	
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	4'030 m²		1'950 m²		822 m²	
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-		-		-	
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	1'020'282		82'823		258'289	
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	1'030'020		451'764		270'276	
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	20'213'637		12'569'950		5'200'930	
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	23'230'000		12'678'000		6'402'000	
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.43%		3.56%		4.22%	
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	5.10%		3.59%		5.20%	
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%		0.00%		0.71%	
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	5'002 m²		2'468 m²		991 m²	
Chauffage | Heizung [7]	Gaz		Gaz		Chauffage individuel	
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 23.54	IDC 392 C	CO_2 Inexistant	IDC Inexistant	CO_2 Inexistant	IDC Inexistant
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	5.59 C	1.64 C	Inexistant	Inexistant	29.08 G	1.09 B



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



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



Ecublens (VD)
Chemin de la Forêt 14

Stratégie | Strategie [7]	Core +		Core +		Core	
Logements | Wohnungen	8		20		36	
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	799 m²		1'133 m²		777 m²	
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-		-		-	
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	182'040		317'532		570'984	
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	182'040		320'650		608'532	
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	4'193'853		6'445'689		12'610'455	
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	4'528'000		7'870'000		15'743'000	
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.02%		4.07%		3.87%	
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.34%		4.97%		4.83%	
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%		0.30%		2.96%	
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	755 m²		1'656 m²		1'152 m²	
Chauffage | Heizung [7]	Gaz		Mazout		Gaz	
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 33.65	IDC 567 E	CO_2 22.43	IDC 261 B	CO_2 17.96	IDC 294 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	8.49 D	1.60 C	3.93 B	1.14 B	4.46 B	1.10 B



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



Lausanne (VD)
Avenue Jean-Daniel-Abram-Davel 19



Lausanne (VD)
Avenue de Béthusy 30

Stratégie | Strategie [7]	Value Added		Core +		Core +	
Logements | Wohnungen	68		35		18	
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	6'085 m²		1'896 m²		1'329 m²	
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	110 m²		-		-	
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	510'115		137'911		398'571	
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	1'244'916		437'088		400'272	
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	36'077'426		10'666'728		12'833'429	
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	36'690'000		11'046'000		13'089'000	
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.39%		3.96%		3.06%	
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	3.45%		4.10%		3.12%	
Taux de vacant | Leerstände [4]	1.41%		0.00%		0.09%	
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	2'132 m²		2'309 m²		1'867 m²	
Chauffage | Heizung [7]	Gaz		Gaz		CAD ville	
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 Inexistant	IDC Inexistant	CO_2 Inexistant	IDC Inexistant	CO_2 5.27	IDC 283 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	Inexistant	Inexistant	Inexistant	Inexistant	2.20 A	0.85 B



Lausanne (VD)
Avenue de France 18bis



Lausanne (VD)
Avenue de France 20



Lausanne (VD)
Avenue d'Echallens 40, 42

Stratégie | Strategie [7]			Core +			Value added		Core +
Logements | Wohnungen			16			6		42
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"			684 m²			412 m²		2'695 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"			139 m²			211 m²		334 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]			222'878			135'876		188'546
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]			228'468			134'880		770'240
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)			4'652'225			4'241'893		21'802'470
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)			5'774'000			4'351'000		22'151'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]			3.96%			3.10%		3.48%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]			4.91%			3.18%		3.53%
Taux de vacant | Leerstände [4]			0.00%			0.00%		1.56%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]			949 m²			988 m²		4'104 m²
Chauffage | Heizung [7]			Gaz			Gaz		Mazout
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2	35.72	IDC	609 E	CO_2	Inexistant	IDC	329 C	CO_2	Inexistant	IDC	Inexistant
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]		6.59 C		1.07 B		Inexistant		0.39 A		Inexistant		Inexistant



Lausanne (VD)
Avenue d'Echallens 62



Lausanne (VD)
Avenue des Bergières 59



Lausanne (VD)
Avenue du Grey 47

Stratégie | Strategie [7]			Core +			Value added			Value added			
Logements | Wohnungen			10			20			13			
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"			814 m²			790 m²			618 m²			
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"			-			-			-			
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]			222'047			263'096			197'861			
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]			222'880			264'972			200'424			
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)			5'790'502			6'708'277			6'064'714			
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)			5'976'000			7'230'000			5'949'000			
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]			3.73%			3.66%			3.37%			
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]			3.85%			3.95%			3.30%			
Taux de vacant | Leerstände [4]			0.00%			0.91%			0.00%			
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]			1'080 m²			1'178 m²			873 m²			
Chauffage | Heizung [7]			Mazout			Mazout			Mazout			
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2	Inexistant	IDC	Inexistant	CO_2	42.01	IDC	510 D	CO_2	25.02	IDC	296 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]		Inexistant		Inexistant		5.14 B		1.00 B		2.76 B		0.98 B



Lausanne (VD)
Rue de la Borde 17



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

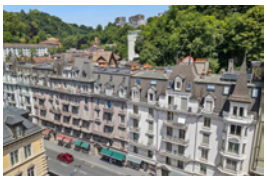


Lausanne (VD)
Rue Dr César-Roux 28

Stratégie | Strategie [7]			Core			Core +			Value added			
Logements | Wohnungen			29			36			36			
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"			1'184 m²			1'646 m²			966 m²			
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"			182 m²			137 m²			505 m²			
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1,6]			238'300			648'260			524'524			
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]			571'920			659'477			540'428			
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)			13'082'582			10'656'466			12'240'366			
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)			15'569'000			14'052'000			13'117'000			
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]			3.67%			4.69%			4.12%			
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]			4.37%			6.19%			4.42%			
Taux de vacant | Leerstände [4]			0.00%			0.00%			0.00%			
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]			2'011 m²			2'578 m²			1'761 m²			
Chauffage | Heizung [7]			CAD Ville			Gaz			CAD ville			
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2	Inexistant	IDC	Inexistant	CO_2	58.49	IDC	1'025 G	CO_2	10.98	IDC	579 E
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]		Inexistant		Inexistant		3.76 B		0.94 B		8.87 D		1.27 B

IMMEUBLES D'HABITATION

WOHNBAUTEN



Lausanne (VD)
Rue Dr César-Roux 9



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



Renens (VD)
Avenue de Florissant 28

Stratégie | Strategie [7]	Core	Core	Core +
Logements | Wohnungen	11	42	55
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	650 m²	4'018 m²	3'620 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	170 m²	-	759 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	31'270	1'623'035	855'783
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	383'760	1'763'472	886'340
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	8'388'300	33'128'174	18'389'851
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	10'008'000	38'980'000	19'679'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.83%	4.52%	4.50%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.57%	5.32%	4.82%
Taux de vacant | Leerstände [4]	2.22%	6.06%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	1'164m²	6'790 m²	5'150 m²
Chauffage | Heizung [7]	CAD ville	CAD ville	Mazout
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 Inexistant / IDC Inexistant	CO_2 4.83 / IDC 230 B	CO2 35.29 / IDC 424 D
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	Inexistant / Inexistant	5.67 C / 0.97 B	4.88 B / 1.55 C



Renens (VD)
Chemin des Roses 3, 5



Renens (VD)
Rue de Verdeaux 10a

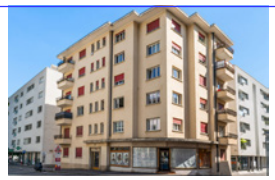


Tour-de-Peilz (VD)
Avenue de la Condémine 1

Stratégie | Strategie [7]	Core +	Core	Core +
Logements | Wohnungen	46	8	16
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	2'259 m²	545 m²	1'763 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-	31 m²	-
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	651'772	201'949	445'969
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	670'320	205'488	448'404
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	11'654'542	6'520'180	10'588'942
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	15'330'000	5'910'000	10'920'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.37%	3.48%	4.11%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	5.75%	3.15%	4.23%
Taux de vacant | Leerstände [4]	3.88%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	2'887 m²	741 m²	1'856 m²
Chauffage | Heizung [7]	Mazout	Gaz	Gaz
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 32.20 / IDC 382 C	CO_2 12.91 / IDC 200 B	CO_2 16.26 / IDC 262 B
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	6.70 C / 1.32 C	6.53 C / 0.78 B	5.53 C / 1.25 B



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



Vevey (VD)
Avenue de Corsier 3



Vevey (VD)
Avenue Nestlé 45, 47, 49

Stratégie | Strategie [7]	Value added	Value added	Core +
Logements | Wohnungen	28	14	37
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	1'454 m²	918 m²	2'700 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	-	108 m²	298 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	377'077	233'682	683'926
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	379'536	234'516	690'288
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	8'558'847	6'828'065	18'988'308
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	9'865'000	6'952'000	20'093'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.85%	3.37%	3.44%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.43%	3.43%	3.64%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	1'855 m²	1'240 m²	3'499 m²
Chauffage | Heizung [7]	Mazout	Gaz	Mazout
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 41.18 / IDC 507 D	CO_2 29.74 / IDC 497 D	CO_2 41.08 / IDC 501 D
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	3.26 B / 1.50 C	8.19 D / 1.08 B	3.21 B / 0.90 B



Vevey (VD)
Rue du Simplon 33



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



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

Stratégie | Strategie [7]	Value added	Core +	Core +
Logements | Wohnungen	20	16	28
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	960 m²	1'336 m²	2'324 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	235 m²	170 m²	250 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	318'836	288	573'813
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	331'632	311'664	575'748
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	6'418'823	8'310'150	12'887'706
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	8'141'000	8'329'000	13'046'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.07%	3.74%	4.41%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	5.17%	3.75%	4.47%
Taux de vacant | Leerstände [4]	10.19%	0.37%	3.58%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	1'376 m²	1'610 m²	3'352 m²
Chauffage | Heizung [7]	Mazout	Gaz	Gaz
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 36.66 / IDC 443 D	CO_2 Inexistant / IDC Inexistant	CO_2 25.17 / IDC 403 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	4.26 B / 2.31 D	Inexistant / Inexistant	7.42 C / 1.20 B

	Totaux / Total
Stratégie | Strategie [7]	
Logements | Wohnungen	1'412
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	89'640 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	6'173 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	21'467'789
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	26'768'455
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	629'412'003
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	673'546'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.97%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.25%
Taux de vacant | Leerstände [4]	1.57%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	115'003 m²
Chauffage | Heizung [7]	
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 24.58 / IDC 384 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	6.64 C / 1.18 B [8]

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften



Granges-Paccot (FR)
Route des Grives 2



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

Stratégie | Strategie [7]	Value added	Value added
Logements | Wohnungen	1	1
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	110 m²	86 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	3'681 m²	4'941 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	715'496	709'415
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	716'652	723'158
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	13'667'677	11'900'708
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	11'160'000	12'070'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	6.42%	5.99%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	5.24%	6.08%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%	2.05%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	4'192 m²	1'285 m²
Chauffage | Heizung [7]	Mazout	Gaz
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 15.49 / IDC 181 B	CO_2 34.07 / IDC 559 D
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	2.24 A / 0.24 A	21.21 G / 0.64 B

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN



Crissier (VD)
Rue du Jura 14



Lausanne (VD)
Chemin des Cèdres 6, 8

			Totaux / Total
Stratégie | Strategie [7]	Value added	Value added	
Logements | Wohnungen	-	-	2
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	-	-	196 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	1'739 m²	255 m²	10'616 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	526'612	147'244	2'098'767
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	532'012	148'577	2'120'398
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	7'524'539	2'834'400	35'927'325
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	7'710'000	3'520'000	34'460'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	6.90%	4.22%	6.15%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	7.07%	5.24%	5.90%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.17%	0.00%	0.74%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	3'293 m²	178 m²	8'948 m²
Chauffage | Heizung [7]	Gaz	Gaz	
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 15.82 / IDC 276 B	CO_2 Inexistant / IDC Inexistant	CO_2 18.33 / IDC 272 B [8]
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	0.87 A / 0.26 A	22.9 G / 0.58 B	4.87 C / 0.31 A [8]

Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten



Granges-Paccot (FR)
Route des Grives 4



Genève (GE)
Rue des Rois 21, 23



Lausanne (VD)
Avenue de Montchoisi 26, 28

Stratégie | Strategie [7]	Value added	Core +	Value added
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]	216'214	517'020	428'235
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	218'136	543'888	434'904
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/VV | Verhältnis MS/VW [3]	6.09%	3.78%	3.66%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.63%	4.11%	3.92%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	1'391 m²	2'068 m²	1'819 m²
Chauffage | Heizung [7]	Mazout	Gaz	Mazout
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	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) [7]	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



Morges (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7

Stratégie | Strategie [7]	Core	Core	Core +
Logements | Wohnungen	3	7	7
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	167 m²	278 m²	615 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	107 m²	147 m²	166 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	140'160	263'176	199'894
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	140'160	260'376	200'580
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	4'065'008	7'551'562	5'763'697
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	4'188'000	7'709'000	5'794'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	3.35%	3.38%	3.46%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	3.45%	3.45%	3.48%
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	420 m²	605 m²	964 m²
Chauffage | Heizung [7]	Chauffage individuel	Chauffage individuel	Gaz
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 Inexistant / IDC Inexistant	CO_2 Inexistant / IDC Inexistant	CO_2 21.55 / IDC 353 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	0.41 A / 0.26 A	12.11 E / 0.35 A	6.96 C / 1.10 B



Orbe (VD)
Rue Centrale 1

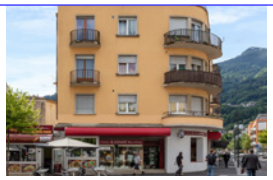


Pully (VD)
Chemin des Roches 1



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

Stratégie | Strategie [7]	Value added			Core +			Value added	
Logements | Wohnungen	14			18			24	
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	1'007 m²			986 m²			3'125 m²	
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	618 m²			423 m²			6'345 m²	
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	282'036			323'398			2'853'698	
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	289'368			390'396			2'750'232	
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	5'499'425			9'339'946			58'913'745	
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	5'389'000			9'481'000			60'938'000	
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	5.37%			4.12%			4.51%	
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	5.26%			4.18%			4.67%	
Taux de vacant | Leerstände [4]	14.51%			0.00%			0.24%	
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	1'781 m²			1'476 m²			10'940 m²	
Chauffage | Heizung [7]	Mazout			Mazout			Gaz	
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 45.22	IDC 554 D		CO_2 Inexistant	IDC Inexistant		CO_2 13.91	IDC 233 B
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	3.63 B	0.51 A		Inexistant	Inexistant		4.58	0.66 B



Monthey (VS)
Rue du Midi 2

Totaux / Total

Stratégie | Strategie [7]	Value added							
Logements | Wohnungen	11			122				
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	754 m²			9'829 m²				
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	398 m²			9'679 m²				
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1]	262'026			5'485'857				
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	279'648			5'507'688				
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	5'546'387			125'703'098				
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	5'339'000			128'668'000				
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	5.24%			4.28%				
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	5.04%			4.38%				
Taux de vacant | Leerstände [4]	0.00%			0.88%				
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	1'440 m²			22'904 m²				
Chauffage | Heizung [7]	CAD ville							
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO^2 7.18	IDC 375 C		CO_2 25.25	IDC 368 C			
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	5.75 C	0.85 B		4.58 B	0.79 B			

Globaux
Gesamttotal

	Totaux / Total
Stratégie | Strategie [7]	
Logements | Wohnungen	1'536
Surfaces logements | Fläche "Wohnen"	99'664 m²
Surfaces comm. | Fläche "Gewerbe"	26'468 m²
Produits bruts | Bruttoerlöse (CHF) [1, 9]	29'052'413
Etats locatifs | Mieterspiegel (CHF) [2]	34'396'542
Prix de revient | Gestehungskosten (CHF)	791'042'425
Valeur vénale | Verkehrswert (CHF)	836'674'000
RATIO EL/VV | Verhältnis MS/VW [3]	4.11%
RATIO EL/PR | Verhältnis MS/EP [3]	4.35%
Taux de vacant | Leerstände [4]	1.41%
Surf. réf. énergétique (SRE) | Energiebezugsfläche (EBF) [7]	146'855 m²
Chauffage | Heizung [7]	
Étiquette CO_2, IDC | CO_2-Etikette, IDC (kg/m² - MJ/m²) [7]	CO_2 24.19 / IDC 372 C
Électricité, Eau | Elektrizität, Wasser (kWh/m² | m³/m²) [7]	6.08 C / 1.03 B

1. Du 01.07.2024 au 30.06.2025. / Vom 01.07.2024 bis 30.06.2025.
2. Etat locatif théorique annualisé au 30.06.2025. / Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2025.
3. Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.06.2025. / Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2025.
4. Vacant du mois de juin 025 sans les vacants pour travaux./ Leerstand des Monats June 2025 ohne renovationsbedingten Leerstände.
5. Immeubles en PPE./ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.
6. L'immeuble a été livré le 01.02.2025. / Liegenschaften in Stockwerkeigentum.
7. Les informations concernant la stratégie, les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO_2, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées / Das Gebäude wurde am 01.02.2025 übergeben. 2025 vorgesehen. Aus diesem Grund wird es zum Verkaufspreis und nicht zum Verkehrswert bewertet.
8. Valeurs annuelles 2024, hors acquisitions 2024-2025. ahreswerte 2024, ohne Akquisitionen 2024–2025.
9. Les produits bruts excluent les revenus de l'immeuble Centre 140 à Saint-Sulpice, vendu le 01.01.2026. / Die Bruttoerträge schliessen die Erträge der Liegenschaft Centre 140 in Saint-Sulpice, die am 01.01.2026 veräussert wurde, aus.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

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

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

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen.

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

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

Annexes
Anhänge



Rue des Fraisiers 35, 37, 1212 Lancy/GE

Liste des achats et des ventes

Liste der Käufe und Verkäufe

Achats

Käufe

IMMEUBLES ACHETÉS

GEKAUFTE IMMOBILIEN

CANTON KANTON	LOCALITÉ ORT	ADRESSE ADRESSE	DATE[1] DATUM[1]	DATE DE JOUISSANCE ANTRITTSDATUM	PRIX D'ACHAT KAUFPREIS CHF
GE	Genève	Rue Liotard 3	01.07.2024	01.07.2024	18'188'500.00
GE	Genève	Rue des Mouettes 15	01.07.2024	01.07.2024	15'850'800.00
VD	Lausanne	Avenue d'Echallens 62	22.07.2024	01.07.2024	5'420'000.00
GE	Genève	Rue des Rois 21, 23	25.07.2024	25.07.2024	12'400'000.00
GE	Lancy	Chemin des Fraisiers 35, 37	09.09.2024	09.09.2024	16'849'900.00
GE	Onex	Rue des Bossons 22	10.09.2024	10.09.2024	16'910'800.00
VD	Pully	Chemin des Roches 1	20.09.2024	29.08.2024	8'700'000.00
GE	Genève	Rue Jean-Antoine Gautier 16	20.12.2024	20.12.2024	25'100'000.00
GE	Versoix	Pont Céard 2, 2a, 2b / Route Suisse 117, 119, 121	08.01.2025	08.01.2025	16'689'876.00
VD	Gland	Route de Cité-Ouest 21, 23, 25 27, 29	04.02.2025	31.01.2025	33'970'000.00
VD	Lausanne	Avenue Davel 19	05.03.2025	05.03.2025	9'820'000.00
VD	Lausanne	Avenue d'Echallens 40, 42	01.04.2025	01.03.2025	20'425'000.00
VD	Clarens	Chemin du Petit-Clos 11, 13	29.04.2025	25.04.2025	11'900'000.00
VD	Lausanne	Rue Dr César-Roux 9	30.05.2025	30.05.2025	7'850'000.00
GE	Carouge	Rue du Grand-Bureau 39	23.06.2025	23.06.2025	9'500'000.00
VD	Yverdon	Rue de la Roselière 3, 5	27.06.2025	26.06.2025	7'900'000.00
GE	Genève	Rue de Montbrillant 50	27.06.2025	26.06.2025	8'750'000.00
TOTAL					246'224'876.00

Ventes

Verkäufe

PARCELLES VENDUES

VERKAUFTE PARZELLEN

CANTON KANTON	LOCALITÉ ORT	ADRESSE ADRESSE	DATE [1] DATUM [1]	DATE DE JOUISSANCE ANTRITTSDATUM	PRIX D'ACHAT KAUFPREIS CHF
VD	St-Sulpice	Rue du Centre 140	10.01.2025	01.01.2025	3'950'000.00

1 Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

1 Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Détail des dettes hypothécaires

Details zu den Hypothekarschulden

TAUX ZINSSATZ	DATE D'EMPRUNT AUFNAHMEDATUM	ÉCHÉANCE VERFALLSDATUM	CAPITAL AU 30.06.2024 KAPITAL PER 30.06.2024	TIRÉ AUFGENOMMEN	REMBOURSÉ ZURÜCKBEZAHLT	CAPITAL AU 30.06.2025 KAPITAL PER 30.06.2025
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
2.03 %	28.06.2024	31.07.2024	76'862'000	0	76'862'000	0
1.65 %	01.07.2024	31.07.2024	0	23'650'000	23'650'000	0
1.82 %	10.07.2024	31.07.2024	0	5'700'000	5'700'000	0
1.92 %	23.07.2024	31.07.2024	0	12'800'000	12'800'000	0
1.66 %	31.07.2024	30.08.2024	0	23'650'000	23'650'000	0
1.81 %	31.07.2024	30.08.2024	0	5'700'000	5'700'000	0
1.91 %	31.07.2024	30.08.2024	0	12'800'000	12'800'000	0
2.04 %	31.07.2024	13.09.2024	0	76'862'000	76'862'000	0
2.21 %	29.09.2023	30.09.2024	17'000'000	0	17'000'000	0
1.95 %	17.09.2024	30.09.2024	0	6'000'000	6'000'000	0
1.99 %	17.09.2024	30.09.2024	0	3'000'000	3'000'000	0
1.78 %	30.09.2024	04.10.2024	0	6'000'000	6'000'000	0
1.85 %	30.09.2024	04.10.2024	0	3'000'000	3'000'000	0
1.76 %	30.09.2024	31.10.2024	0	17'000'000	17'000'000	0
1.77 %	31.10.2024	06.11.2024	0	17'000'000	17'000'000	0
1.81 %	13.09.2024	06.11.2024	0	76'862'000	76'862'000	0
1.81 %	07.11.2024	29.11.2024	0	36'862'000	36'862'000	0
1.64 %	04.10.2024	30.11.2024	0	20'655'000	20'655'000	0
1.47 %	29.11.2024	30.12.2024	0	25'255'000	25'255'000	0
1.55 %	30.08.2024	31.12.2024	0	29'350'000	29'350'000	0
1.65 %	30.08.2024	31.12.2024	0	12'800'000	12'800'000	0
1.74 %	06.09.2024	31.12.2024	0	16'849'900	16'849'900	0
1.73 %	10.09.2024	31.12.2024	0	16'910'800	16'910'800	0
1.62 %	29.11.2024	31.12.2024	0	30'000'000	30'000'000	0
1.57 %	05.12.2024	31.12.2024	0	1'300'000	1'300'000	0
1.36 %	19.12.2024	20.01.2025	0	23'200'000	23'200'000	0
1.33 %	19.12.2024	31.01.2025	0	2'730'000	2'730'000	0
1.33 %	31.01.2025	28.02.2025	0	34'195'000	34'195'000	0
1.13 %	31.01.2025	31.03.2025	0	29'350'000	29'350'000	0
1.13 %	31.01.2025	31.03.2025	0	12'800'000	12'800'000	0
1.23 %	31.01.2025	31.03.2025	0	16'849'900	16'849'900	0
1.23 %	31.01.2025	31.03.2025	0	16'910'800	16'910'800	0
1.23 %	20.01.2025	31.03.2025	0	23'200'000	23'200'000	0
1.16 %	01.01.2025	31.03.2025	0	25'255'000	25'255'000	0
1.13 %	28.02.2025	31.03.2025	0	27'415'000	27'415'000	0
1.23 %	28.02.2025	31.03.2025	0	6'780'000	6'780'000	0
1.29 %	31.12.2024	31.03.2025	0	31'300'000	31'300'000	0
1.23 %	04.03.2025	31.03.2025	0	9'900'000	9'900'000	0
1.28 %	08.01.2025	08.04.2025	0	15'800'000	15'800'000	0
1.20 %	07.04.2025	30.04.2025	0	4'700'000	4'700'000	0
0.96 %	25.04.2025	30.05.2025	0	10'060'000	10'060'000	0
0.96 %	30.04.2025	31.05.2025	0	4'700'000	4'700'000	0
0.90 %	30.05.2025	30.06.2025	0	22'910'000	22'910'000	0
0.80 %	20.06.2025	30.06.2025	0	27'900'000	27'900'000	0
0.83 %	31.03.2025	31.07.2025	0	52'670'000	0	52'670'000
0.91 %	31.03.2025	31.07.2025	0	74'211'000	0	74'211'000
0.98 %	31.03.2025	31.07.2025	0	36'079'000	0	74'211'000
0.88 %	08.04.2025	31.07.2025	0	15'800'000	0	15'800'000
0.70 %	30.06.2025	31.07.2025	0	1'000'000	0	1'000'000
0.70 %	30.06.2025	31.07.2025	0	55'010'000	0	55'010'000
1.10 %	01.01.2022	30.09.2025	344'000	0	0	344'000
1.58 %	01.01.2022	17.12.2025	769'000	0	0	769'000
0.85 %[1]			**94'975'000**	**1'060'732'400**	**919'824'400**	**235'883'000**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.30 %	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**
0.86 % [1]		**0.16 [2]**	**98'915'000**	**1'060'732'400**	**919'824'400**	**239'823'000**

1 Taux moyen pondéré.

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

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Informations sur le Taux Effectif des Rémunérations

Angaben zum effektiven Vergütungssatz

RÉMUNÉRATION À LA DIRECTION DE FONDS

ENTSCHÄDIGUNG DER FONDSLEITUNG

	TAUX MAXIMUM MAXIMALSATZ	TAUX EFFECTIF EFFEKTIVER SATZ
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20 %	0.68 %
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00 %	1.48 %
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 %	2.63 %
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00 %	3.34 %
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	5.15%

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

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

	TAUX MAXIMUM MAXIMALSATZ	TAUX EFFECTIF EFFEKTIVER SATZ
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

	TAUX MAXIMUM MAXIMALSATZ	TAUX EFFECTIF EFFEKTIVER SATZ
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05 %	0.04 %
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50 %	0.38 %
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 zum Bilanzstichtag für Liegenschaftskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Mandats de construction et investissements dans les immeubles Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 2'471'964.60

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.

SOCIÉTÉ D'AUDIT

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 70'520 pour l'audit des comptes annuels et CHF 10'810 pour la mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le rapport de durabilité.

La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au fonds.

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

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

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.

PRÜFGESELLSCHAFT

Die Prüfungskosten belaufen sich auf CHF 70'520.10 für die Jahresabschlussprüfung und CHF 10'810.00 für den begrenzten Prüfungsauftrag einer Auswahl von im Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Kennzahlen.

Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds erbracht.

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 Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht

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 pro-

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 er-

cédé permet à l'expert de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.44% à 4.26%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.19% (termes nominaux).

MÉTHODE DE WÜEST PARTNER SA

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

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

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.18% (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.

möglicht dem Schätzungsexperten, den Diskontsatz für unterschiedliche Objektarten zu bestimmen, und dies in jeder Gemeinde der Schweiz.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.44 % und 4.26 %.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.19 % (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 2.70% und 4.00% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.18% (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.

Informations sur les transactions avec des personnes proches au sens de l'art. 91a de l'OPCC

Les 08.09.2024 et 08.01.25, le Fonds a conclu des transactions avec des personnes proches.

Dans la Commune de Pully (VD) et de Versoix (GE), le Fonds a acheté les parcelles 173 ainsi que 7364, 7365 et 7366 à des personnes proches. Ces achats stratégiques ont été opérés dans le strict intérêt des investisseurs.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'article 63, alinéa 4, LPCC. C'est le cas si les critères suivants sont remplis :

• Le contrat de fonds prévoit cette possibilité

• la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs

En sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert selon l'art. 64, al. 1, de la loi, indépendant des experts du fonds, confirme que le prix d'achat ou le prix de vente sont conformes au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis pour ces achats.

Le prix d'achat de la parcelle 173 été de CHF 8'700'000.- et celui des parcelles 7364, 7365 et 7366 de CHF 16'689'876.-. Pour les deux acquisitions, les experts permanents et les experts en évaluation indépendants ont tous deux estimé la valeur des parcelles à un prix plus élevé que les prix d'achat négociés.

Les dérogations ont été accordés par la FINMA le 19.08.2024 et le 08.10.2024.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne von Art. 91a KKV

Am 08.09.2024 und am 08.01.2025 hat der Fonds Transaktionen mit nahestehenden Person getätigt.

In den Gemeinden Pully (VD) und Versoix (GE) hat der Fonds die Parzellen 173 sowie 7364, 7365 und 7366 von nahestehenden Person gekauft. Diese strategischen Käufe wurden im strikten Interesse der Investoren getätigt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Artikel 63 Absatz 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot bewilligen. Dies wenn nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

• Der Fondsvertrag diese Möglichkeit vorsieht

• Das Geschäft im Interesse der Anleger ist

Zusätzlich zur Bewertung durch den ständigen Schätzungsexperten des Fonds bestätigt ein unabhängiger Schätzungsexperte nach Art. 64 Abs. 1 des Gesetzes die Marktkonformität des Kauf- oder Verkaufspreises.

Alle erwähnten Kriterien wurden bei diesen Käufen erfüllt.

Der Kaufpreis der Parzelle 173 betrug CHF 8'700'000.- und derjenige der Parzellen 7364, 7365 und 7366 16'689'876.-. Sowohl die ständigen Schätzungsexperten wie auch die unabhängigen Schätzungsexperten haben den Wert der Parzellen höher als die verhandelten Kaufpreise geschätzt.

Die FINMA hat am 19.08.2024 und am 08.10.2024 die Ausnahmebewilligungen erteilt.

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Dominicé Swiss Property Fund – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 41 à 65) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes..
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Katarina Houman

Genève, le 23 septembre 2025

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.

Rapport de durabilité
Nachhaltigkeitsbericht



Route d'Aigle 21, 23, 1880 Bex/VD

Introduction

Le Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) renforce son engagement en matière de durabilité en appliquant des pratiques ESG (Environnement, Social, Gouvernance) exigeantes dans la gestion de son portefeuille immobilier. Le fonds ne relève pas de la catégorie des fonds durables au sens réglementaire, mais il a, depuis 2021, mis en place une gouvernance responsable ainsi qu'une méthodologie d'intégration progressive de facteurs durables. Cette démarche reflète une approche pragmatique, convaincue que la durabilité et la performance économique peuvent être poursuivies de manière complémentaire.

La transition vers un modèle immobilier plus durable est considérée comme un impératif stratégique. Elle permet d'assurer la résilience et la pérennité des actifs tout en répondant aux attentes des investisseurs et aux exigences accrues de la société.

Concrètement, cette orientation se traduit par des mesures précises : optimisation de l'exploitation du parc immobilier existant, réduction des émissions de CO_2 et amélioration du confort des locataires. Le fonds s'aligne sur les objectifs de la Confédération fixant la neutralité carbone à l'horizon 2050 et se conforme aux engagements de l'Accord de Paris.

Dans ce cadre, une trajectoire de réduction progressive des émissions a été définie, reposant notamment sur la diminution de la dépendance aux énergies fossiles et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Einleitung

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) verstärkt sein Engagement im Bereich Nachhaltigkeit durch die Anwendung strenger ESG-Praktiken (Umwelt, Soziales, Governance) in der Verwaltung seines Immobilienportfolios. Der Fonds gehört zwar nicht zur Kategorie der nachhaltigen Fonds im regulatorischen Sinne, hat jedoch seit 2021 eine verantwortungsvolle Governance sowie eine Methodik zur schrittweisen Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren eingeführt. Dieser Ansatz spiegelt eine pragmatische Haltung wider, die davon überzeugt ist, dass Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Leistung komplementär verfolgt werden können.

Der Übergang zu einem nachhaltigeren Immobilienmodell wird als strategisches Gebot betrachtet. Er gewährleistet die Resilienz und Werthaltigkeit der Vermögenswerte und erfüllt gleichzeitig die Erwartungen der Investoren sowie die steigenden Anforderungen der Gesellschaft.

Konkret zeigt sich diese Ausrichtung in gezielten Massnahmen: Optimierung des Betriebs des bestehenden Immobilienbestandes, Reduktion der CO_2-Emissionen und Verbesserung des Mietkomforts. Der Fonds orientiert sich an den Zielen des Bundes, der die Klimaneutralität bis 2050 festgelegt hat, und erfüllt die Verpflichtungen des Pariser Abkommens.

In diesem Rahmen wurde ein Pfad zur schrittweisen Reduktion der Emissionen definiert, der insbesondere auf der Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energien sowie der Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude beruht.

Notre engagement



Environnement

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

Umwelt

Unsere Massnahmen zielen darauf ab, soweit möglich, auf fossile Energien zu verzichten und unseren Immobilienbestand zu dekarbonisieren, mit dem Ziel, bis 2050 CO_2-Neutralität zu erreichen.



Gouvernance

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

Governance

Wir setzen uns für Transparenz und vorbildliche Ethik in unseren Mitteilungen und unserem Jahresbericht ein.

Unser Engagement



Social

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

Soziales

Wir tätigen Investitionen, um das Wohlbefinden unserer Mieter zu verbessern, indem wir ihnen eine Vielzahl von Dienstleistungen zur Verfügung stellen.



Économies

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

Wirtschaftlichkeit

Durch Investitionen in die energetische Sanierung und den Bau neuer Gebäude erzielen wir Einsparungen zugunsten unserer Mieter, während wir gleichzeitig die Renditen unserer Investoren sichern.

Nos partenaires

La mise en œuvre de notre stratégie de durabilité repose sur l'appui de partenaires spécialisés, capables d'apporter des compétences techniques pointues et une expertise reconnue. Leurs contributions renforcent la qualité et la fiabilité de nos données, soutiennent nos démarches de certification et permettent l'adoption de solutions concrètes en matière de performance énergétique et de réduction de l'empreinte carbone.

En 2024, nous avons renforcé notre démarche de transparence et d'équité en établissant un partenariat avec **NeoVac SA**, acteur suisse reconnu dans le domaine de la gestion énergétique. Grâce à ses systèmes innovants FairPlay, il est désormais possible de réaliser des décomptes de chauffage effectifs et individualisés pour chaque locataire. Cette approche favorise une répartition précise et juste des charges énergétiques, incitant ainsi à une consommation responsable. Au-delà de la dimension technologique, cette collaboration contribue directement à la réduction des consommations globales et s'inscrit pleinement dans notre engagement pour une exploitation durable et efficiente de nos immeubles.

Depuis 2021, **Signa-Terre SA** nous accompagne dans la transition énergétique de notre portefeuille en assurant un suivi en temps réel des consommations de nos immeubles. Son service de surveillance énergétique ImmoLabel® est certifié selon les normes internationales ISAE 3000.

En 2023, nous avons conclu un partenariat avec **E-NNO Switzerland SA**, société Proptech spécialisée dans la gestion intelligente des chaufferies. Cette collaboration confirme un potentiel important d'amélioration des performances énergétiques de notre parc.

Enfin, **pom+ Consulting SA** nous accompagne pour la deuxième année consécutive dans le cadre de la certification **GRESB**. Leur expertise nous aide à collecter et analyser les données nécessaires, mais aussi à mettre en place plusieurs mesures concrètes visant à améliorer notre impact environnemental. Les premiers résultats officiels de notre participation au benchmark seront publiés à l'automne 2025.

Unsere Partner

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie stützt sich auf die Unterstützung spezialisierter Partner, die über ausgewiesene technische Kompetenzen und anerkannte Expertise verfügen. Ihre Beiträge erhöhen die Qualität und Zuverlässigkeit unserer Daten, unterstützen unsere Zertifizierungsprozesse und ermöglichen die Einführung konkreter Lösungen in Bezug auf Energieeffizienz und Reduktion des CO_2-Fussabdrucks.

Im Jahr 2024 haben wir unsere Bemühungen um Transparenz und Fairness durch eine Partnerschaft mit **NeoVac SA**, einem in der Schweiz anerkannten Unternehmen im Bereich Energiemanagement, verstärkt. Dank der innovativen FairPlay-Systeme ist es nun möglich, effektive und individuelle Heizkostenabrechnungen für jeden Mieter zu erstellen. Dieser Ansatz gewährleistet eine präzise und gerechte Verteilung der Energiekosten und fördert damit einen verantwortungsvollen Verbrauch. Über den technologischen Aspekt hinaus trägt diese Zusammenarbeit direkt zur Reduzierung des Gesamtverbrauchs bei und entspricht voll und ganz unserem Engagement für einen nachhaltigen und effizienten Betrieb unserer Gebäude.

Seit 2021 begleitet uns **Signa-Terre SA** bei der energetischen Transformation unseres Portfolios, indem sie ein Echtzeit-Monitoring des Energieverbrauchs unserer Immobilien sicherstellt. Ihr Energiemonitoring-Dienst I**mmoLabel**® ist nach internationalen ISAE 3000-Standards zertifiziert.

Im Jahr 2023 haben wir eine Partnerschaft mit E-NNO Switzerland SA geschlossen, einem Proptech-Unternehmen, das auf das intelligente Management von Heizungsanlagen spezialisiert ist. Diese Zusammenarbeit bestätigt das erhebliche Potenzial zur Verbesserung der Energieeffizienz unseres Portfolios.

Schliesslich unterstützt uns **pom+ Consulting SA** bereits im zweiten Jahr im Rahmen der **GRESB-Zertifizierung.** Ihre Expertise hilft uns nicht nur bei der Erhebung und Analyse der erforderlichen Daten, sondern auch bei der Umsetzung mehrerer konkreter Massnahmen zur Verbesserung unserer Umweltbilanz. Die ersten offiziellen Ergebnisse unserer Teilnahme am Benchmark werden im Herbst 2025 veröffentlicht.

Environnement
Umwelt



Rue de la Borde 17, 1018 Lausanne/VD

Environnement

NOTRE STRATÉGIE D'INTÉGRATION DE FACTEURS DURABLES

En 2024, le fonds a adopté une stratégie structurée d'intégration des facteurs de durabilité. Celle-ci repose sur un suivi régulier d'indicateurs clés pour l'ensemble du portefeuille existant et sur l'analyse systématique de chaque nouvelle acquisition, prenant en compte notamment la performance énergétique, le potentiel de rénovation et l'état d'entretien. Les résultats de ces évaluations sont intégrés dans une matrice de priorisation qui permet de planifier les investissements de manière cohérente et méthodique.

Le fonds applique une politique de placement fondée sur l'approche d'intégration de facteurs durables. La mise en œuvre de cette approche consiste à prendre systématiquement en considération les risques et opportunités liés à la durabilité, tant dans les décisions de placement que dans la gestion des immeubles tout au long de leur cycle de vie. Concrètement, la priorité consiste à optimiser les actifs existants, en fonction des caractéristiques propres à chaque bien immobilier.

Cette stratégie est guidée par notre engagement à réduire nos émissions et notre consommation d'énergie, à respecter les objectifs de l'Accord de Paris à l'horizon 2030 et à aligner nos actions sur la trajectoire fixée par la Suisse pour décarboner le parc immobilier d'ici 2050, afin de contribuer à l'atteinte de la neutralité carbone. Aujourd'hui, nous poursuivons la mise en œuvre des actions engagées en 2024 pour inscrire durablement ces objectifs dans la gestion de notre portefeuille.

Les critères suivis pour chaque immeuble, afin de mesurer l'impact des actions entreprises, sont les suivants:

Les indicateurs clés suivis sont les suivants:

- Surface locative (m^2)
- Emission (kg CO_2)
- Consommation d'eau (m^3)
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds
- Consommation d'énergie: électricité, chaleur (MWh)
- Surface de référence énergétique (m^2)
- Intensité énergétique (kWh/m^2)
- Intensité des émissions (kg CO_2 /m^2)

Umwelt

UNSERE STRATEGIE ZUR INTEGRATION VON NACHHALTIGKEITSFAKTOREN

Im Jahr 2024 hat der Fonds eine strukturierte Strategie zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren eingeführt. Diese basiert auf einer regelmässigen Überwachung von Schlüsselindikatoren für das gesamte bestehende Portfolio sowie auf einer systematischen Analyse jeder neuen Akquisition. Berücksichtigt werden insbesondere die Energieeffizienz, das Renovierungspotenzial und der Unterhaltszustand. Die Ergebnisse dieser Bewertungen fliessen in eine Priorisierungsmatrix ein, die eine kohärente und methodische Planung der Investitionen ermöglicht.

Der Fonds verfolgt eine Anlagestrategie, die auf der Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren beruht. Die Umsetzung dieses Ansatzes bedeutet, dass Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen systematisch sowohl in Anlageentscheidungen als auch im Immobilienmanagement über den gesamten Lebenszyklus hinweg berücksichtigt werden. Konkret besteht die Priorität darin, die bestehenden Vermögenswerte in Abhängigkeit von den spezifischen Eigenschaften jeder Immobilie zu optimieren.

Diese Strategie wird von unserem Engagement geleitet, unsere Emissionen und unseren Energieverbrauch zu senken, die Ziele des Pariser Abkommens bis 2030 einzuhalten und unsere Massnahmen an der von der Schweiz festgelegten Roadmap zur Dekarbonisierung des Immobilienbestandes bis 2050 auszurichten, um so zur Erreichung der Klimaneutralität beizutragen. Heute setzen wir die 2024 eingeleiteten Massnahmen konsequent um, um diese Ziele dauerhaft in das Management unseres Portfolios zu verankern.

Die zur Messung der Auswirkungen pro Gebäude verfolgten Kriterien sind:

- Vermietbare Fläche (m^2)
- Emissionen (kg CO_2)
- Wasserverbrauch (m^3)
- Energiequellen für Wärme im Fonds
- Energieverbrauch: Strom, Wärme (MWh)
- Energiebezugsfläche (EBF, m^2)
- Energieintensität (kWh/m^2)
- Emissionsintensität (kg CO_2/m^2)

INDICATEURS ET NORMES SUIVIS

Dominicé présente les données énergétiques de son portefeuille en s'appuyant sur deux normes reconnues : la méthode **SIA 2031** facteur **KBOB 2022**, qui définissent les standards suisses de construction et de durabilité des bâtiments, ainsi que la norme **AMAS/REIDA facteur INTEP**, dédiée à la gestion responsable des actifs immobiliers.

Depuis 2022, **l'Asset Management Association Switzerland (AMAS)** a introduit quatre indicateurs environnementaux de référence : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. Calculés sur la base de la surface de référence énergétique (SRE), ces indicateurs permettent d'assurer une comparaison transparente et homogène entre acteurs du marché. La **REIDA** complète ce dispositif en offrant un cadre méthodologique commun.

Les résultats 2024 témoignent d'une amélioration continue, avec une baisse de l'intensité énergétique et des émissions de CO_2 par mètre carré de SRE. Les surfaces utilisées pour les calculs ont été certifiées par le bureau **EcoBIM** à Genève. Ces évolutions sont conformes à nos prévisions et traduisent l'efficacité des mesures engagées depuis 2022 pour réduire l'empreinte environnementale de notre portefeuille.

VERFOLGTE INDIKATOREN UND NORMEN

Dominicé präsentiert die Energiedaten seines Portfolios auf der Grundlage zweier anerkannter Standards: der Methode **SIA 2031** – Faktor **KBOB 2022**, die die Schweizer Standards für Bau und Gebäudenachhaltigkeit definiert, sowie der Norm **AMAS/REIDA – Faktor INTEP**, die der verantwortungsvollen Bewirtschaftung von Immobilienvermögen dient.

Seit 2022 hat die **Asset Management Association Switzerland (AMAS)** vier zentrale Umweltkennzahlen eingeführt: Deckungsgrad, Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix. Berechnet auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF), ermöglichen diese Indikatoren eine transparente und vergleichbare Messung zwischen Marktteilnehmern. Das **REIDA**-Rahmenwerk ergänzt dies durch einen einheitlichen methodischen Ansatz.

Die Ergebnisse für 2024 zeigen eine kontinuierliche Verbesserung mit einer Senkung der Energieintensität und der CO_2-Emissionen pro Quadratmeter EBF. Die für die Berechnungen verwendeten Flächen wurden vom Büro **EcoBIM** in Genf zertifiziert. Diese Entwicklungen entsprechen unseren Prognosen und belegen die Wirksamkeit der seit 2022 umgesetzten Massnahmen zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks unseres Portfolios.

4 performances clés 2024

4 zentrale Kennzahlen 2024



7.59/10

Satisfaction des collaborateurs (2025)
Mitarbeiterzufriedenheit (2025)



97.41 %

Taux de couverture au 31.12.2024 [1]
Deckungsgrad per 31.12.2024 [1]



-2.52 %

Variation de l'intensité énergétique
Veränderung der Energieintensität



-1.23 %

Variation de l'émission de CO_2
Veränderung der CO_2-Emissionen

1. Selon le référentiel AMAS REIDA | Gemäss dem AMAS-REIDA-Referenzrahmen

SUIVI DE NOTRE PLAN DÉCENNAL

Notre **plan décennal**, élaboré sur la base d'une évaluation détaillée de notre portefeuille immobilier et conçu par notre équipe interne, définit une feuille de route progressive vers la neutralité carbone d'ici 2050. Il s'appuie sur les méthodologies **KBOB 2022** et sur le cadre de référence **AMAS/REIDA**, garantissant une approche rigoureuse et conforme aux standards du marché.

Afin de concrétiser cette ambition, DSPF s'est fixé des objectifs mesurables à deux horizons :

D'ici 2030

- Porter le **taux de couverture** à 100%, soit une amélioration de 4% par rapport à 2022.
- Réduire de **35%** les émissions de CO_2 (kg CO_2/m² SRE/an) par rapport aux niveaux de 2022.
- Diminuer de **16.6% l'indice de dépense de chaleur (IDC – MJ/m²)** par rapport aux données de 2022.

À l'horizon 2035

- Réduire de **50%** les émissions de CO_2 (kg CO_2/m² SRE/an) par rapport à 2022.
- Réduire de **29% l'indice de dépense de chaleur (IDC – MJ/m²)** par rapport à 2022.

ÜBERWACHUNG UNSERES ZEHNJAHRESPLANS

Unser auf einer detaillierten Portfolioanalyse basierender und von unserem internen Team entwickelter **Zehnjahresplan** definiert einen schrittweisen Weg zur Klimaneutralität bis 2050. Er stützt sich auf die Methodologien **KBOB 2022** sowie auf den Referenzrahmen **AMAS/REIDA** und garantiert so einen strengen, marktkonformen Ansatz.

Um diese Ambition zu realisieren, hat sich der DSPF messbare Ziele auf zwei Zeithorizonten gesetzt:

Bis 2030

- Erhöhung des Deckungsgrades auf 100 % (+4 % gegenüber 2022)
- Reduktion der CO_2-Emissionen (kg CO_2/m² EBF/Jahr) um **35 %** gegenüber 2022
- Senkung des Heizenergiekennwerts **(IDC – MJ/m²) um 16,6 %** gegenüber 2022

Bis 2035

- Reduktion der CO_2-Emissionen (kg CO_2/m² EBF/Jahr) um **50 %** gegenüber 2022
- Reduktion des **Heizenergiekennwerts (IDC– MJ/m²) um 29 %** gegenüber 2022

INDICATEURS CLÉS AMAS/REIDA FACTEUR INTEP

INDIKATOREN AMAS/REIDA FAKTOR INTEP

Indicateurs clés [1] / Schlüsselindikatoren [1]	Effectif 2024 [2,6] / Belegschaft 2024 [2,6]	Effectif 2023 [3] / Belegschaft 2023 [3]	Effectif 2022 [4,7] / Belegschaft 2022 [4,7]	Cible 2030 [7] / Ziel 2030 [7]	Variation 2022-2030 [7] / Abweichung 2022 –2030 [7]	Cible 2035 [7] / Ziel 2035 [7]	Variation 2022-2035 [7] / Abweichung 2022 - 2035 [7]
Taux de couverture / Deckungsgrad	97.41 %	95.25 %	96.42 %	100 %	4 %	100 %	4 %
Emission de CO_2 (kg/m²/an) / CO_2-Emissionen (kg/m²/an)	21.76	22.03	26.59	17	-35 %	13.6	-50 %
Indice de Dépense de Chaleur (IDC) (MJ/m²) / Wärmeaufwandsindex (WAI) (MJ/m²)	391	399	397	331	-16.60 %	284	-29 %
Mix énergétique thermique [5] / Energiemix für Wärme [5]	Mazout / Heizöl: 42% Gaz / Gas: 41% CAD / Fernwärme: 12% Électricité / Strom: 5%	Mazout / Heizöl: 40% Gaz / Gas: 43% CAD / Fernwärme: 10% Électricité / Strom: 7%	Mazout / Heizöl: 33% Gaz / Gas: 51% CAD / Fernwärme: 13% Électricité / Strom: 3%	Mazout / Heizöl: 25% Gaz / Gas: 36% CAD/Fernwärme: 37% Électricité / Strom: 2%		Mazout / Heizöl: 9% Gaz / Gas: 25% CAD/Fernwärme: 59% Électricité / Strom: 7%	

1. Valeurs moyennes du parc. | Durchschnittswerte des Portfolios.
2. 01.01.2024 - 31.12.2024 I 01.01.2024 - 31.12.2024
3. 01.01.2023 - 31.12.2023 I 01.01.2023 - 31.12.2023
4. 01.01.2022 - 31.12.2022 I 01.01.2022 - 31.12.2022
5. Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE). | Berechnet mit der Energiebezugsfläche (EBF).
6. Les données ont fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA. | Diese Daten wurden von Pricewaterhouse Coopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.
7. Selon référentiel AMAS KBOB 2022. | Gemäss dem AMAS KBOB 2022 Standard.

De plus, DSPF a décidé de renforcer son analyse en intégrant des indices supplémentaires, afin d'approfondir son engagement et renforcer ses actions.

Zudem hat der DSPF beschlossen, seine Analyse durch die Einbeziehung zusätzlicher Indikatoren zu vertiefen, um sein Engagement zu verstärken und seine Massnahmen weiter auszubauen.

INDICATEURS ÉNERGÉTIQUES CLÉS

WICHTIGE ENERGIEINDIKATOREN

Indicateurs énergétiques clés Wichtige Energiekennzahlen	Effectif 2024 Belegschaft 2024 [1]	Effectif 2023 Belegschaft 2023 [2]	Effectif 2022 Belegschaft 2022 [3]	Cible 2030 Ziel 2030	Cible 2035 Ziel 2035
Certification des surfaces de référence énergétique (SRE) **Zertifizierung der energierelevanten Energiebezugsfläche (EBF)**	100 %	98 %	36 %	100 %	100 %
Réalisation des rapports CECB+ des immeubles du portefeuille **Erstellung der GEAK+-Berichte für die Gebäude des Portfolios**	37 %	20 %	11 %	47 %	71 %
Optimisation chaufferie par contrat de performance énergétique (CPE) **Optimierung der Heizungsanlage durch einen Energieleistungsvertrag (CPE)**	80 %	80 %	80 %	100 %	100 %

1. 01.01.2024 - 31.12.2024 I 01.01.2024 - 31.12.2024
2. 01.01.2023 - 31.12.2023 I 01.01.2023 - 31.12.2023
3. 01.01.2022 - 31.12.2022 I 01.01.2022 - 31.12.2022

L'évolution des indicateurs énergétiques met en évidence une tendance contrastée :

- Certification des SRE : le niveau reste très élevé (100% en 2024), confirmant la solidité de la démarche.
- Rapports CECB+ : la progression est régulière (37% en 2024), en ligne avec la trajectoire vers la cible 2030.
- Optimisation des chaufferies par CPE : l'indicateur affiche une baisse entre 2023 (80%) et 2024 (80%).

Par ailleurs, un certain nombre de ces actifs ont été acquis à une date proche de la clôture du 30 juin 2025. Les différentes mesures d'optimisation et de mise en conformité sont déjà planifiées et en cours de déploiement, ce qui permettra de rehausser progressivement les indicateurs au cours des prochains exercices.

Die Entwicklung der Energiekennzahlen zeigt einen differenzierten Trend:

- Zertifizierung der EBF (Energiebezugsfläche): Das Niveau bleibt sehr hoch (100 % im Jahr 2024) und bestätigt die Solidität des eingeschlagenen Weges.
- Die GEAK+-Berichte: Der Fortschritt verläuft stetig (37 % im Jahr 2024) und liegt im Einklang mit der Zielvorgabe für 2030.
- Optimierung der Heizungsanlagen durch CPE: Der Indikator weist einen Rückgang von 80 % im Jahr 2023 auf 80 % im Jahr 2024 auf.

Darüber hinaus wurden einige dieser Objekte kurz vor dem Stichtag 30. Juni 2025 erworben. Die verschiedenen Optimierungs- und Anpassungsmassnahmen sind bereits geplant und in Umsetzung, sodass die Indikatoren in den kommenden Geschäftsjahren sukzessive wieder ansteigen werden.

BILAN DU PARC IMMOBILIER 2024

TAUX DE COUVERTURE

Le taux de couverture a augmenté par rapport à 2023 pour atteindre 97.41% en 2024, reflétant notre ambition de garantir une transparence maximale et d'améliorer efficacement l'impact environnemental de l'ensemble de notre parc immobilier. Il est calculé en prenant en compte l'intégralité des immeubles pour lesquels les consommations de chauffage et d'électricité des communs sont complètes (Scope 1+2).

Cependant, les bâtiments incomplets en CO_2 sont principalement ceux équipés de chauffages individuels, soit Ale 4, Ale 42, Cèdres 6-8, Eglise 7A-7B. Et à cela s'ajoute l'immeuble France 20 qui ne possédait pas de compteur électrique. Pour rappel, le calcul de CO_2 prend en compte les consommations électriques et thermiques d'un immeuble.

Pour la période 2024, le taux de couverture des différents fluides, évalué selon les normes AMAS/REIDA facteur INTEP, se compose comme suit :

BILANZ DES IMMOBILIENPORTFOLIOS 2024

DECKUNGSGRAD

Der Deckungsgrad ist gegenüber 2023 gestiegen und erreichte im Jahr 2024 97,41 %. Dies spiegelt unseren Anspruch wider, maximale Transparenz zu gewährleisten und die Umweltbilanz unseres gesamten Immobilienportfolios wirksam zu verbessern. Er wird berechnet, indem sämtliche Gebäude berücksichtigt werden, für die die Heizungs- und Allgemeinstromverbräuche vollständig vorliegen (Scope 1+2).

Die nicht vollständig in die CO_2-Berechnung einbezogenen Gebäude sind hauptsächlich solche mit Einzelheizungen (Ale 4, Ale 42, Cèdres 6–8, Eglise 7A–7B). Hinzu kommt das Gebäude France 20, das keinen Stromzähler besass. Zur Erinnerung: Die CO_2-Berechnung berücksichtigt sowohl den Strom- als auch den Wärmeverbrauch eines Gebäudes.

Für das Jahr 2024 stellt sich der Deckungsgrad der verschiedenen Energieträger, bewertet nach den Normen AMAS/REIDA – Faktor INTEP, wie folgt dar:

Émissions de CO_2 **CO_2-Emissionen**	**Thermique** **Thermisch**	**Electricité** **Elektrizität**	**Eau** **Wasser**
97.41%	98.07%	99.33 %	100 %

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (KG/CO_2/M²) – SCOPE 1 + 2 AMAS/REIDA

Les émissions totales de CO_2 (scope 1+2) pour 2024 s'élèvent à 2'340 tonnes, soit 21.76 kg de CO_2 par mètre carré de SRE. Cela représente une diminution de -1.23% par rapport à 2023 (22,03 kg CO_2/m²).

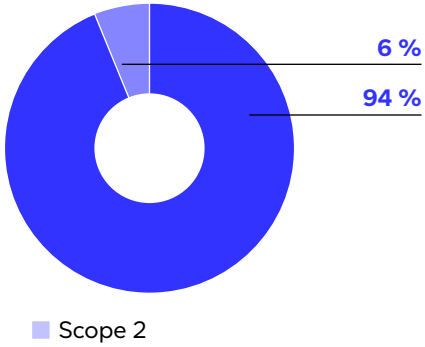
EMISSIONSINTENSITÄT VON TREIBHAUSGASEN (KG CO_2/M²) – SCOPE 1 + 2 AMAS/REIDA

Die gesamten CO_2-Emissionen (Scope 1+2) beliefen sich 2024 auf 2'340 Tonnen, was 21,76 kg CO_2 pro Quadratmeter EBF entspricht. Dies bedeutet eine Verringerung von –1,23 % im Vergleich zu 2023 (22,03 kg CO_2/m²).

ÉMISSIONS MOYENNES DU PARC SCOPE 1+2
DURCHSCHNITTLICHE EMISSIONEN DES PORTFOLIOS SCOPE 1+2

2022 [1]	**2023**	**2024**
n/d	22.03	21.76
(kg/CO_2/m²)	(kg/CO_2/m²)	(kg/CO_2/m²)

RÉPARTITION PAR SCOPE
VERTEILUNG NACH SCOPE



1. Données sous référentiel AMAS/REIDA uniquement disponible dès 2023. | Daten nach AMAS/REIDA-Referenzrahmen erst ab 2023 verfügbar.

Le tableau récapitulatif ci-dessous présente les résultats selon les principaux référentiels et recommandations actuellement utilisés en Suisse.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Ergebnisse gemäss den wichtigsten derzeit in der Schweiz verwendeten Referenzrahmen und Empfehlungen.

Méthode Methode	**Facteurs** Faktoren	Scope 1		Scope 1+2		Scope 1+2+3		**Unité** Einheit
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	
CECB | GEAK	OFEC	20.78	21.25	N/A	N/A	N/A	N/A	($kgCO_2/m^2$)
SIA	KBOB 2022	22.62	23.89	24.19	25.69	28.09	28.05	($kgCO_2/m^2$)
AMAS | REIDA	INTEP	20.46	20.90	21.76	22.03	27.98	28.32	($kgCO_2/m^2$SRE CALC.)

Les données calculées selon les méthodes «CECB/OFEV» sont fournies à titre indicatif et n'ont pas été auditées dans le cadre du rapport ISAE 3000 Type 2 de Signa-Terre.

Il est à noter que les acquisitions et ventes de biens immobiliers peuvent influencer la consommation d'énergie et les émissions de CO_2. En effet, si le bien en question représente une part significative de l'inventaire en raison de sa taille ou s'il y a eu plusieurs achats et/ou ventes dans l'année, ces changements peuvent influencer les données globales de performance environnementale du parc.

Pour le présent exercice, les consommations des locataires ne sont plus estimées dans le calcul du scope 3 : les consommations effectives ont été utilisées. Comme le souligne le rapport de Signa-terre, le périmètre étant très vaste, les chiffres présentés comme relevant du scope 3 reflètent uniquement les émissions liées à la consommation électrique des utilisateurs.

Die nach den Methoden GEAK/CECB bzw. BAFU/OFEV berechneten Daten werden zu Informationszwecken angegeben, sind jedoch nicht im Rahmen des ISAE 3000 Type 2 Reports von Signa-Terre geprüft worden.

Es ist zu beachten, dass Immobilienankäufe und -verkäufe den Energieverbrauch und die CO_2-Emissionen beeinflussen können. Wenn das betreffende Objekt aufgrund seiner Grösse einen bedeutenden Anteil am Portfolio darstellt oder mehrere Käufe und/oder Verkäufe im gleichen Jahr erfolgen, können diese Änderungen die Gesamtwerte der Umweltperformance des Portfolios beeinflussen.

Für das vorliegende Geschäftsjahr werden die Verbräuche der Mieter im Scope 3 nicht mehr geschätzt: Es wurden die tatsächlichen Verbräuche verwendet. Wie im Bericht von Signa-Terre hervorgehoben wird, ist der Umfang sehr gross, sodass die als Scope 3 ausgewiesenen Zahlen ausschliesslich die Emissionen widerspiegeln.

CONSOMMATIONS THERMIQUES

En 2024, la consommation thermique totale de notre parc immobilier a atteint 10'018'370 kWh, marquant une diminution de -3.55% par rapport à la période précédente. Cette réduction se reflète dans l'indice de dépense de chaleur (IDC) moyen du parc, qui s'établit désormais à 391 MJ/m², soit une baisse de -2.01% par rapport à 2023 (399 MJ/m²). Pour la quatrième année consécutive, notre parc immobilier obtient l'étiquette C pour cet indicateur.

WÄRMEVERBRAUCH

Im Jahr 2024 belief sich der gesamte Wärmeverbrauch unseres Immobilienportfolios auf 10'018'370kWh, was einem Rückgang von –3,55 % gegenüber der Vorperiode entspricht. Diese Reduktion spiegelt sich im durchschnittlichen Heizenergiekennwert (IDC) des Portfolios wider,der nun bei 391 MJ/m² liegt–ein Rückgang von –2,01 % im Vergleich zu 2023 (399 MJ/m²). Zum vierten Jahr in Folge erhält unser Immobilienportfolio für diesen Indikator das Label C.

ETIQUETTE GLOBALE DU PARC
GESAMTEINSTUFUNG DES PORTFOLIOS



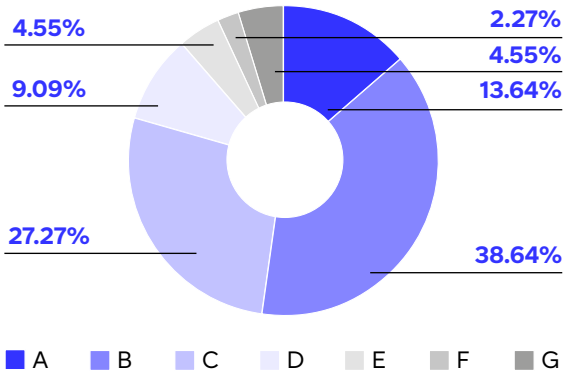
CONSOMMATIONS ÉLECTRIQUES

La consommation électrique des parties communes de notre portefeuille a totalisé 655'979.41 kWh pour 2024. En rapportant cette consommation à la surface de référence énergétique (SRE), nous obtenons une consommation de 5.98 kWh/m², ce qui représente une diminution de -8.16% par rapport à 2023 (6.53 kWh/m²). Ce qui est en dessous du parc Signa-Terre (7.82 kWh/m²), saluant ainsi les efforts produits par Dominicé pour diminuer la consommation de son parc, en partie grâce à la mise en place de différents efforts clés tels que l'installation de LED avec détecteurs de présence dans les parties communes des immeubles, ainsi que la finalisation du déploiement de notre partenariat avec E-NNO Switzerland SA.

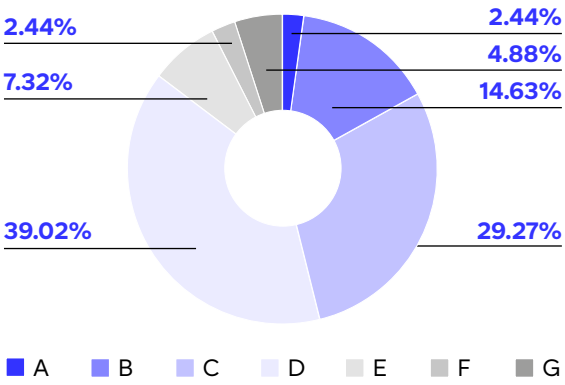
Notre parc immobilier obtient la note C pour cet indicateur, avec 38.64% des immeubles dans la catégorie B et 79.55% dans les catégories A à C.

L'analyse couvre l'électricité des parties communes, des techniques, des parkings et des chaufferies. Les consommations privées ne sont pas intégrées sauf pour certains bâtiments administratifs où la distinction est difficile.

RÉPARTITION DES BÂTIMENTS PAR CATÉGORIE D'ÉTIQUETTES
VERTEILUNG DER GEBÄUDE NACH LABELKATEGORIE



RÉPARTITION DES BÂTIMENTS PAR CATÉGORIE D'ÉTIQUETTES
VERTEILUNG DER GEBÄUDE NACH LABELKATEGORIE



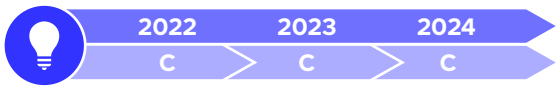
STROMVERBRAUCH

Der Stromverbrauch der gemeinschaftlich genutzten Bereiche unseres Portfolios belief sich 2024 auf insgesamt 655'979,41 kWh. Bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) ergibt dies einen Verbrauch von 5,98 kWh/m², was einer Verringerung von –8,16 % gegenüber 2023 (6,53 kWh/m²) entspricht. Dieser Wert liegt unter dem Durchschnitt des Signa-Terre-Portfolios (7,82 kWh/m²) und bestätigt die Anstrengungen von Dominicé zur Reduktion des Stromverbrauchs – insbesondere dank der Einführung zentraler Massnahmen wie der Installation von LED-Beleuchtung mit Präsenzmeldern in den gemeinschaftlichen Bereichen sowie dem erfolgreichen Abschluss der Implementierung unserer Partnerschaft mit E-NNO Switzerland SA.

Unser Immobilienportfolio erhielt für diesen Indikator die Note C, wobei 38,64 % der Gebäude in Kategorie B und 79,55 % in den Kategorien A bis C eingestuft sind.

Die Analyse umfasst den Stromverbrauch der gemeinschaftlichen Bereiche, der Haustechnik, der Parkings sowie der Heizungsanlagen. Private Verbräuche sind nicht berücksichtigt, ausser bei bestimmten Verwaltungsgebäuden, bei denen eine Trennung nicht möglich ist.

ETIQUETTE GLOBALE DU PARC
GESAMTEINSTUFUNG DES PORTFOLIOS



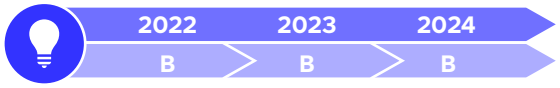
CONSOMMATIONS D'EAU

La consommation totale d'eau du portefeuille, hors refacturation aux locataires, s'élève à 112'470.00 m³ pour 2024. Notre parc immobilier obtient l'étiquette B, avec 57.78% des immeubles classés dans cette catégorie.

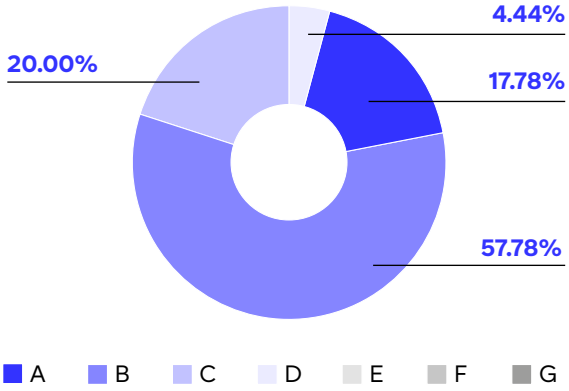
WASSERVERBRAUCH

Der gesamte Wasserverbrauch des Portfolios, exklusive Weiterverrechnungen an die Mieter, belief sich 2024 auf 112'470,00 m³. Unser Immobilienportfolio erhielt hierfür das Label B, wobei 57,78 % der Gebäude in diese Kategorie eingestuft sind.

ETIQUETTE GLOBALE DU PARC
GESAMTEINSTUFUNG DES PORTFOLIOS



RÉPARTITION DES BÂTIMENTS PAR CATÉGORIE D'ÉTIQUETTE
VERTEILUNG DER GEBÄUDE NACH LABELKATEGORIE



CHIFFRES CLÉS DU PARC

En 2024, l'intensité énergétique du portefeuille est de 114.14 kWh/m² (AMAS REIDA), en baisse par rapport à 117.09 kWh/m² en 2023.

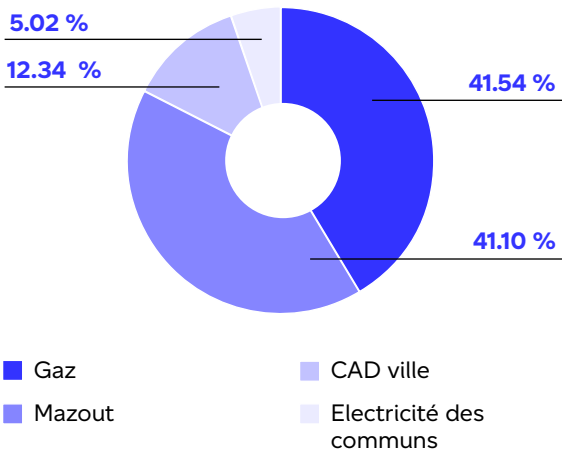
Les graphiques ci-dessous présentent le mix énergétique, illustrant la part des différents types d'agents énergétiques dans la consommation totale et les émissions de gaz à effet de serre (scope 1+2) au sein du portefeuille.

KENNZAHLEN DES PORTFOLIOS

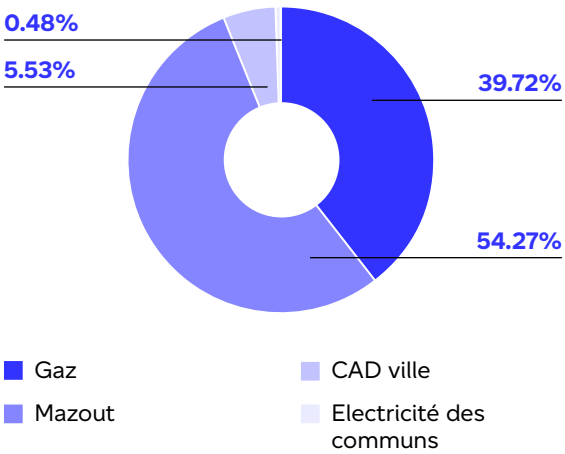
Im Jahr 2024 betrug die Energieintensität des Portfolios 114,14 kWh/m² (AMAS REIDA), was einen Rückgang gegenüber 117,09 kWh/m² im Jahr 2023 darstellt.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Energiemix, der den Anteil der verschiedenen Energieträger am Gesamtverbrauch und an den Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) innerhalb des Portfolios darstellt.

MIX ENERGÉTIQUE
ENERGIETRÄGERMIX



EMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE SCOPE 1 & 2
TREIBHAUSGASEMISSIONEN-SCOPE 1&2

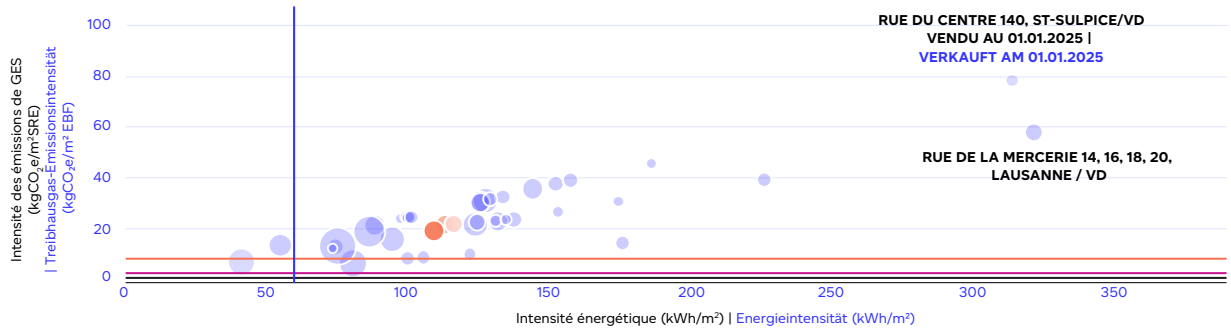


Le graphique ci-dessous illustre la distribution des immeubles en fonction de leurs consommations thermiques (mesurées par l'IDC) et de leurs émissions de CO_2 par mètre carré, pour la partie thermique ainsi que pour l'électricité des parties communes scope 1+2. La taille des cercles sur le graphique est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE) de chaque immeuble.

DISTRIBUTION DES IMMEUBLES SELON LEURS CONSOMMATIONS THERMIQUES ET LEURS ÉMISSIONS DE CO_2

Ein weiteres Diagramm veranschaulicht die Verteilung der Gebäude in Abhängigkeit von ihrem Wärmeverbrauch (gemessen durch den Heizenergiekennwert IDC) und ihren CO_2-Emissionen pro Quadratmeter – sowohl für den thermischen Teil als auch für den Stromverbrauch der gemeinschaftlich genutzten Bereiche (Scope 1+2). Die Grösse der Kreise im Diagramm ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF) jedes Gebäudes.

VERTEILUNG DER GEBÄUDE NACH IHREM WÄRMEVERBRAUCH UND IHREN CO_2-EMISSIONEN



- Moyenne des clients Signa-Terre SA 2024 [1] | Durchschnittswert der Kunden von Signa-Terre AG 2024 [1]
- Moyenne des immeubles DSPF 2024 | Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2024
- Moyenne des immeubles DSPF 2023 | Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2023
- Immeubles DSPF 2024 | Liegen schaft DSPF 2024
- Objectif pour 2030, pour la Suisse : 60 kWh/m²/an
  Ziel für 2030, für die Schweiz: 60 kWh/m²/Jahr
- Objectif pour 2030, pour la Suisse : 8.6 $kgCO_2e/m^2$/an
  Ziel für 2030, für die Schweiz: 8,6 $kgCO_2e/m^2$/Jahr
- Objectif pour 2040, pour la Suisse : 1.3 $kgCO_2e/m^2$/an
  Ziel für 2040, für die Schweiz: 1,3 $kgCO_2e/m^2$/Jahr
- Objectif pour 2050, pour la Suisse : 0.3 $kgCO_2e/m^2$/an
  Ziel für 2050, für die Schweiz: 0,3 $kgCO_2e/m^2$/Jahr

[1] La nouvelle version du rapport Signa-Terre SA ne permet plus de connaître la moyenne SRE du parc ST. En ce sens, la taille de la bulle est une estimation, son emplacement est donné par la moyenne IDC du parc Signa-Terre SA qui est 349 KJ/m² pour l'année 2024.

Les immeubles situés à la Mercerie 14, 16, 18, 20 ont pu être intégrés dans l'analyse cette année. Ils présentent des relevés de consommation de gaz élevés, ce qui a un impact direct sur leurs émissions de CO_2 par m². Signa-Terre et Dominicé rencontrent des difficultés à obtenir des consommations claires et représentatives des immeubles concernés. Des études sont en cours.

[1] Die neue Version des Signaterre-Berichts enthält keine Angaben mehr zum SRE-Durchschnitt des Signa-Terre SA. In diesem Sinne ist die Grösse der Blase eine Schätzung, ihre Position wird durch den IDC-Durchschnitt des Signa-Terre AG-Parks angegeben, der für das Jahr 2024 bei 349 KJ/m² liegt.

Die Liegenschaften an der Mercerie 14, 16, 18 und 20 konnten dieses Jahr in die Analyse einbezogen werden. Sie weisen hohe Gasverbrauchswerte auf, was sich direkt auf ihre CO_2-Emissionen pro m² auswirkt. Signa-Terre und Dominicé haben Schwierigkeiten, klare und repräsentative Verbrauchsdaten für die betroffenen Gebäude zu erhalten. Entsprechende Untersuchungen sind im Gange.

Ce graphique montre que, en 2024, notre portefeuille moyen s'est amélioré par rapport à 2023 et qu'il se rapproche du benchmark du parc immobilier moyen de Signa-Terre. Cette évolution est particulièrement encourageante et souligne notre engagement continu envers la décarbonation de notre parc immobilier.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO_2

Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) est fermement engagé dans la réduction des émissions de CO_2 de son portefeuille, conformément à sa stratégie ESG. Nous visons à limiter ces émissions à 10 kg/m²/an d'ici 2035, avec un objectif intermédiaire fixé pour 2030 à 13 kg/m²/an, selon le référentiel REIDA, facteur INTEP.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution attendue de la réduction des émissions de CO_2, en tenant compte des rénovations énergétiques prévues et de la transition vers des systèmes de chauffage non fossiles d'ici 2035. Ces actions s'inscrivent dans le cadre de notre plan décennal, qui inclut également des investissements dans le cadre de la densification de notre portefeuille immobilier existant.

En parallèle, des études sont en cours pour définir les étapes suivantes de réduction des émissions pour la période 2040-2050, afin de s'aligner pleinement avec les engagements de l'Accord de Paris sur le climat.

Das Diagramm zeigt, dass sich unser durchschnittliches Portfolio im Jahr 2024 gegenüber 2023 verbessert hat und sich dem Benchmark des durchschnittlichen Immobilienportfolios von Signa-Terre annähert. Diese Entwicklung ist besonders ermutigend und unterstreicht unser kontinuierliches Engagement für die Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios.

REDUKTIONSPFAD DER CO_2-EMISSIONEN

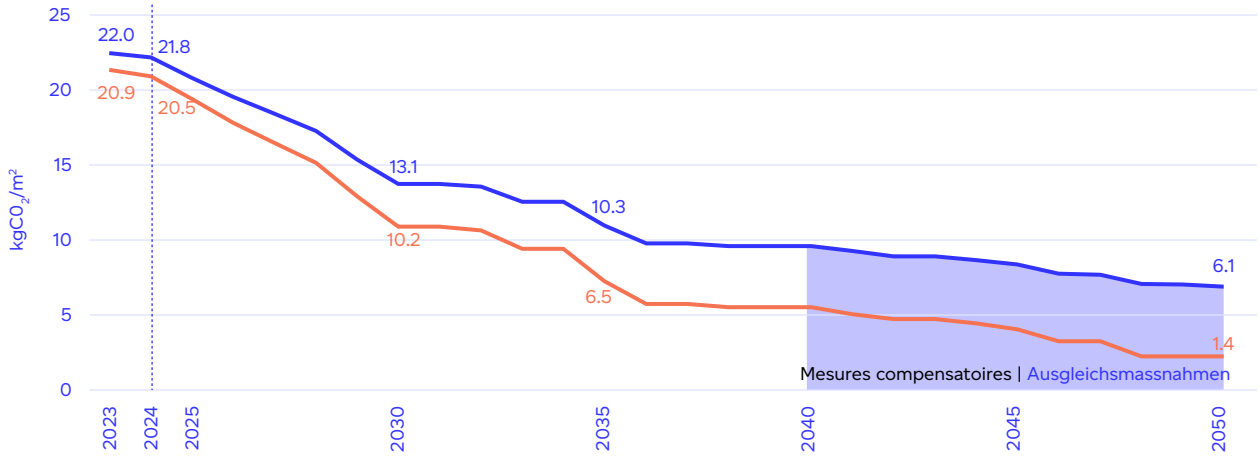
Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) ist fest entschlossen, die CO_2-Emissionen seines Portfolios im Einklang mit seiner ESG-Strategie zu reduzieren. Unser Ziel ist es, diese Emissionen bis 2035 auf 13 kg/m²/Jahr zu begrenzen, mit einem Zwischenziel von 17 kg/m²/Jahr bis 2030, gemäss dem REIDA-Referenzrahmen, INTEP-Faktor.

Die nachstehende Grafik veranschaulicht die erwartete Entwicklung der CO_2-Reduktion unter Berücksichtigung der geplanten energetischen Sanierungen sowie des Übergangs zu nicht-fossilen Heizsystemen bis 2035. Diese Massnahmen sind Teil unseres Zehnjahresplans, der auch Investitionen im Zusammenhang mit der Verdichtung unseres bestehenden Immobilienportfolios vorsieht.

Parallel dazu laufen Studien zur Definition der nächsten Schritte für die Periode 2040–2050, um eine vollständige Ausrichtung an den Verpflichtungen des Pariser Klimaabkommens sicherzustellen.

TRAJECTOIRE CO_2 : AMAS/REIDA

CO_2-PFAD : AMAS/REIDA



■ CO_2 Total Scope 1+2kgCO_2/m²
CO_2 Gesamt Scope 1+2 kgCO_2/ m²

■ CO_2 Total Scope 1 kg CO_2/m²
CO_2 Gesamtumfang 1 kg CO_2/ m²

L'analyse des CAPEX de rénovation énergétique et de leurs projections a été réalisée jusqu'en 2050. Des analyses complémentaires devront être menées pour planifier la suite de la trajectoire de réduction des émissions afin d'atteindre les objectifs de 2050.

Die Analyse der CAPEX für energetische Renovationen und deren Projektionen wurde bis 2035 durchgeführt. Ergänzende Analysen müssen folgen, um die Reduktionsstrategie bis 2050 zu planen.

Les calculs s'appuient sur les facteurs d'émissions AMAS REIDA. L'année 2022 n'étant disponible qu'au format du référentiel SIA KBOB 2022, le point de départ de la trajectoire est désormais fixé à 2023. Les années 2023 et 2024 correspondent ainsi aux valeurs d'émissions effectives du parc immobilier, calculées sur la base du référentiel REIDA, facteur INTEP.

Cette trajectoire est toutefois soumise à plusieurs risques:

- pénurie des matériaux de constructions et de la main d'œuvre
- retards dans l'octroi des autorisations de construire
- retards dans le déploiement planifié des Chauffages à Distance (CAD)
- évolutions réglementaires, notamment en ce qui concerne les facteurs d'émissions carbone.

Afin de s'adapter à l'évolution constante des normes et de maintenir un positionnement conforme aux meilleures pratiques du secteur, une veille active est assurée sur les indicateurs, standards et législations. Parallèlement, des solutions de compensation des émissions résiduelles font l'objet d'analyses approfondies afin de renforcer la solidité de notre plan de transition énergétique.

INITIATIVES LANCÉES

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES PARTIES COMMUNES

Pour réduire la consommation électrique des parties communes, plusieurs mesures ont déjà été mises en place lors des assainissements d'immeubles: installation de panneaux thermiques sur les toitures, remplacement des éclairages traditionnels par des luminaires LED à faible consommation, ainsi que mise en place de systèmes de minuterie. Ces initiatives contribuent à une gestion plus efficiente de l'énergie dans l'ensemble du parc.

GESTION DURABLE DE L'EAU

La gestion de l'eau constitue également un axe d'amélioration. Lors des rénovations, des récupérateurs d'eau de pluie sont intégrés systématiquement afin de réutiliser cette ressource pour l'arrosage des espaces verts. Le remplacement pro-

Die Berechnungen stützen sich auf die Emissionsfaktoren AMAS REIDA. Da das Jahr 2022 nur im Rahmen des SIA KBOB 2022-Referenzsystems verfügbar ist, wurde der Ausgangspunkt des Reduktionspfads auf 2023 festgelegt. Die Jahre 2023 und 2024 entsprechen somit den effektiven Emissionswerten des Portfolios, berechnet auf Basis des Referenzrahmens REIDA, INTEP-Faktor.

Dieser Reduktionspfad ist jedoch mit mehreren Risiken behaftet:

- Mangel an Baumaterialien und Arbeitskräften
- Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen
- Verzögerungen beim geplanten Ausbau der Fernwärme (CAD)
- Regulatorische Entwicklungen, insbesondere in Bezug auf die Faktoren der Kohlenstoffemissio nen

Um sich an die sich stetig weiterentwickelnden Normen anzupassen und eine Positionierung im Einklang mit den Best Practices der Branche zu gewährleisten, wird eine aktive Beobachtung relevanter Indikatoren, Standards und Gesetzgebungen betrieben. Parallel dazu werden Lösungen zur Kompensation der verbleibenden Emissionen eingehend geprüft, um die Robustheit unseres Energie-Transformationsplans zu stärken.

EINGELEITETE INITIATIVEN

ENERGIEEFFIZIENZ DER GEMEINSCHAFTLICHEN BEREICHE

Zur Senkung des Stromverbrauchs in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen wurden bei Gebäudesanierungen bereits mehrere Massnahmen umgesetzt: Installation von thermischen Solarkollektoren auf den Dächern, Ersatz herkömmlicher Beleuchtung durch energieeffiziente LED-Leuchten sowie die Einführung von Zeitschaltsystemen. Diese Initiativen tragen zu einem effizienteren Energiemanagement im gesamten Portfolio bei.

HHALTIGES WASSERMANAGEMENT

Auch das Wassermanagement stellt einen wichtigen Verbesserungsbereich dar. Bei Renovationen werden Regenwassersammelsysteme systematisch integriert, um diese Ressource für die Bewässerung von Grünflächen wiederzuverwenden. Der schritt-

gressif des surfaces imperméables par des zones perméables permet une meilleure irrigation naturelle des sols. Par ailleurs, les appartements rénovés répondent aux normes actuelles d'optimisation de la consommation d'eau.

OPTIMISATION DES CHAUFFERIES AVEC E-NNO

Le partenariat avec E-NNO Switzerland SA pour la gestion intelligente des chaufferies a permis une économie de 546 MWh sur la période de chauffage 2024-2025, soit une performance moyenne de 7%. Au 30 juin 2025, 31 bâtiments étaient en phase d'optimisation, 6 avaient achevé leur phase de référence et seront mis en optimisation dès le prochain cycle de chauffe, 1 bâtiment rejoindra le dispositif début 2026, tandis que 4 présentent encore des difficultés liées à l'accès aux données de consommation. Le potentiel d'amélioration reste donc significatif.

CHARTE DE RÉNOVATION ET ENGAGEMENT ESG DES MANDATAIRES

DSPF a défini une charte de rénovation qui encadre désormais les interventions des mandataires, intégrant les intentions ESG du fonds dans chaque projet. Cette charte fixe des principes clairs en matière de performance énergétique, d'utilisation de matériaux durables et de gestion responsable des chantiers.

PARTENARIATS RESPONSABLES

Le fonds poursuit également une politique active de collaboration avec des partenaires engagés. La société Enzo-net, en charge d'une part significative de l'entretien des immeubles du fonds, est détentrice d'un certificat de compensation CO_2 délivré par Clean Advantage et Fleeter. L'emprunte carbone de sa flotte est ainsi réduite grâce aux mesures mises en place. De même, le partenariat avec NeoVac SA permet d'assurer un suivi précis et équitable des consommations énergétiques, renforçant la transparence et l'efficacité dans la répartition des charges.

DÉPLOIEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Enfin, DSPF poursuit l'analyse du potentiel d'installation de panneaux solaires sur les toitures de ses immeubles. Ce travail s'inscrit dans la volonté de réduire la dépendance aux énergies fossiles et d'augmenter progressivement la part d'énergies renouvelables dans l'approvisionnement du portefeuille.

weise Ersatz von undurchlässigen Flächen durch durchlässige Zonen ermöglicht zudem eine bessere natürliche Bodenbewässerung. Darüber hinaus erfüllen die renovierten Wohnungen die aktuellen Normen zur Optimierung des Wasserverbrauchs.

OPTIMIERUNG DER HEIZUNGSANLAGEN MIT E-NNO

Die Partnerschaft mit E-NNO Switzerland SA für das intelligente Heizungsmanagement hat in der Heizperiode 2024–2025 eine Einsparung von 546 MWh ermöglicht, was einer durchschnittlichen Effizienzsteigerung von 7 % entspricht. Zum 30. Juni 2025 befanden sich 31 Gebäude in der Optimierungsphase, 6 Gebäude hatten ihre Referenzphase abgeschlossen und werden ab der nächsten Heizperiode optimiert, 1 Gebäude wird Anfang 2026 in das System integriert, während bei 4 Gebäuden noch Schwierigkeiten beim Zugang zu Verbrauchsdaten bestehen. Das Verbesserungspotenzial bleibt somit beträchtlich.

SANIERUNGSRICHTLINIE UND ESG-VERPFLICHTUNG DER AUFTRAGNEHMER

Der DSPF hat eine Sanierungs-Charta definiert, die künftig alle Eingriffe der beauftragten Unternehmen regelt und die ESG-Grundsätze des Fonds in jedes Projekt integriert. Diese Charta legt klare Prinzipien in Bezug auf Energieeffizienz, den Einsatz nachhaltiger Materialien und eine verantwortungsvolle Baustellenführung fest.

VERANTWORTUNGSVOLLE PARTNERSCHAFTEN

Der Fonds verfolgt ausserdem eine aktive Politik der Zusammenarbeit mit engagierten Partnern. Das Unternehmen Enzo-net, das für einen wesentlichen Teil der Gebäudeunterhaltsarbeiten des Fonds verantwortlich ist, verfügt über ein CO_2-Kompensationszertifikat, das von Clean Advantage und Fleeter ausgestellt wurde. Der CO_2-Fussabdruck seiner Fahrzeugflotte wird dadurch dank der ergriffenen Massnahmen reduziert. Ebenso ermöglicht die Partnerschaft mit NeoVac SA eine präzise und faire Überwachung der Energieverbräuche und stärkt damit die Transparenz und Effizienz bei der Verteilung der Kosten.

AUSBAU ERNEUERBARER ENERGIEN

Schliesslich setzt der DSPF die Analyse des Potenzials für die Installation von Solaranlagen auf den Dächern seiner Gebäude fort. Diese Arbeit entspricht dem Ziel, die Abhängigkeit von fossilen Energien zu verringern und den Anteil erneuerbarer Energien in der Versorgung des Portfolios schrittweise zu erhöhen.

Social
Soziales



Rue des Rois 21, 23, 1204 Genève/GE

Social

La dimension sociale constitue un pilier important de notre engagement ESG. Nous plaçons la satisfaction des locataires, l'inclusion sociale et le développement de nos collaborateurs au centre de nos priorités, tout en veillant à renforcer le dialogue et la transparence avec nos parties prenantes.

LOGEMENTS ACCESSIBLES

Plusieurs projets récents ont contribué à renforcer l'inclusion sociale. Sur le site de Borde, à Lausanne, un immeuble de logements intègre un rez-de-chaussée ouvert au public, accueillant un institut de beauté et un salon de coiffure. Ces commerces de proximité dynamisent le quartier et participent au renforcement du tissu social local.

De son côté, l'acquisition de l'immeuble Pont Céard, à Versoix, qui comprend 22 logements à loyers subventionnés et 5 logements à loyers libres, permet de maintenir des loyers modérés tout en favorisant une véritable mixité sociale, conformément aux plafonds légaux, et ainsi de renforcer l'accès à un logement abordable.

RESPONSABILISATION DES LOCATAIRES

Afin d'encourager des comportements de consommation plus durables, des compteurs individuels de chaleur ont été installés dans nos immeubles équipés de radiateurs hydrauliques, en partenariat avec Neovac SA. Grâce à l'application MyEnergy, chaque locataire peut suivre en temps réel sa consommation, recevoir des recommandations personnalisées et être sensibilisé à l'efficacité énergétique. Cette approche permet également d'établir des décomptes de charges transparents, fondés sur les consommations effectives de chacun.

En 2024, nous avons élaboré et diffusé un guide de bonnes pratiques destiné à sensibiliser nos locataires. Cet outil contribue indirectement à la réduction de leur consommation et de leur impact environnemental.

Soziales

Die soziale Dimension stellt eine wichtige Säule unseres ESG-Engagements dar. Wir setzen die Zufriedenheit unserer Mieter, soziale Inklusion und die Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden ins Zentrum unserer Prioritäten und achten gleichzeitig darauf, den Dialog und die Transparenz mit unseren Stakeholdern zu stärken.

ZUGÄNGLICHER WOHNRAUM

Mehrere aktuelle Projekte haben zur Förderung der sozialen Inklusion beigetragen. Auf dem Areal Borde, in Lausanne, umfasst ein Wohngebäude ein öffentlich zugängliches Erdgeschoss mit einem Kosmetikinstitut und einem Coiffeursalon. Diese lokalen Geschäfte beleben das Quartier und stärken das soziale Gefüge.

Darüber hinaus ermöglicht der Erwerb der Liegenschaft Pont-Céard, in Versoix, die 22 subventionierte und 5 frei vermietete Wohnungen umfasst, die Beibehaltung moderater Mieten und die Förderung einer echten sozialen Durchmischung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben – und trägt damit zur Verbesserung des Zugangs zu erschwinglichem Wohnraum bei.

VERANTWORTUNGSBEWUSSTSEIN DER MIETER

Um nachhaltigere Verbrauchsgewohnheiten zu fördern, wurden in unseren Gebäuden mit Warmwasserheizungen in Zusammenarbeit mit NeoVac SA individuelle Wärmezähler installiert. Über die MyEnergy-App können Mieter ihren Verbrauch in Echtzeit verfolgen, personalisierte Empfehlungen erhalten und für Energieeffizienz sensibilisiert werden. Dies ermöglicht zudem transparente Nebenkostenabrechnungen, die auf den tatsächlichen Verbräuchen basieren.

2024 haben wir ausserdem einen Leitfaden mit Best Practices erstellt und verbreitet, um unsere Mieter zu sensibilisieren. Dieses Instrument trägt indirekt zur Reduktion ihres Verbrauchs und ihres ökologischen Fussabdrucks bei.

RÉNOVATIONS DURABLES ET BONNES PRATIQUES

Dans le cadre de la rénovation de nos anciens logements, nous avons défini une charte de meilleures pratiques à destination des régies, avec pour objectif d'offrir des lieux de vie modernes, confortables et alignés avec les standards actuels de durabilité.

Ces initiatives se traduisent notamment par :

- Efficacité énergétique : choix d'appareils électroménagers de classe A++ ou équivalent et généralisation de l'éclairage LED.
- Gestion responsable de l'eau : installation de robinetterie et de pommeaux de douche équipés de brise-jets, permettant de réduire la consommation tout en maintenant le confort des locataires.
- Optimisation des équipements : intégration de la maintenance des ascenseurs dans notre contrat-cadre, afin de planifier efficacement les rénovations et prolonger le cycle de vie des installations.
- Durabilité des matériaux et ancrage local : recours prioritaire à des matériaux recyclés et locaux, ainsi qu'à des artisans régionaux, pour limiter l'impact environnemental, réduire les émissions liées au transport et soutenir l'économie locale.

DIALOGUE SOCIAL AVEC LES LOCATAIRES

Nous attachons une importance particulière à la qualité du dialogue social et au suivi de la satisfaction de nos locataires. En partenariat avec les régies, nous avons mis en place des questionnaires annuels et renforcé notre vigilance sur le confort et la sécurité des bâtiments. Un nouveau questionnaire de satisfaction sera déployé en 2026 afin d'approfondir encore ce suivi.

À la fin de chaque rénovation énergétique, nous organisons par ailleurs des sessions de sensibilisation pour informer les locataires sur les enjeux ESG et les bonnes pratiques à adopter. Ces ateliers visent à optimiser les consommations, améliorer l'efficacité énergétique et encourager une gestion responsable des ressources. Ils permettent également de renforcer la collaboration entre propriétaires et locataires, amplifiant l'impact de nos actions ESG à l'échelle de l'ensemble du portefeuille.

NACHHALTIGE RENOVATIONEN UND BEST PRACTICES

Im Rahmen der Sanierung älterer Wohnungen haben wir eine Best-Practice-Charta für die Hausverwaltungen eingeführt, mit dem Ziel, moderne, komfortable und nachhaltige Wohnräume bereitzustellen.

Diese Initiativen umfassen insbesondere:

- Energieeffizienz: Einsatz von Haushaltsgeräten der Klasse A++ oder gleichwertig und flächendeckende LED-Beleuchtung.
- Verantwortungsvolle Wassernutzung: Installation von Armaturen und Duschköpfen mit Strahlreglern zur Verbrauchsreduktion bei gleichbleibendem Komfort.
- Optimierung der Anlagen: Integration der Aufzugswartung in unseren Rahmenvertrag, um Sanierungen effizient zu planen und die Lebensdauer der Installationen zu verlängern.
- Nachhaltige Materialien und lokale Verankerung: Vorrangige Nutzung recycelter und lokaler Materialien sowie regionaler Handwerksbetriebe, um die Umweltbelastung zu reduzieren, Transportemissionen zu verringern und die lokale Wirtschaft zu unterstützen.

SOZIALER DIALOG MIT DEN MIETERN

Wir legen grossen Wert auf die Qualität des sozialen Dialogs und die Überwachung der Mieterzufriedenheit. In Zusammenarbeit mit den Hausverwaltungen haben wir jährliche Fragebögen eingeführt und die Aufmerksamkeit für Komfort und Sicherheit der Gebäude verstärkt. Ein neuer Zufriedenheitsfragebogen wird 2026 eingeführt, um diese Überwachung weiter zu vertiefen.

Nach jeder energetischen Sanierung organisieren wir zudem Sensibilisierungs-Workshops, um die Mieter über ESG-Themen und Best Practices zu informieren. Diese Workshops sollen den Verbrauch optimieren, die Energieeffizienz verbessern und eine verantwortungsvolle Ressourcennutzung fördern. Sie stärken ausserdem die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Mietern und erhöhen so die Wirkung unserer ESG-Massnahmen auf Portfolioebene.



Avenue Bergières 59, 1004 Lausanne/VD

BAUX VERTS

Depuis fin juin 2024, nous avons lancé les premiers contrats de bail «Green Lease», une initiative innovante qui consolide la durabilité des relations locatives. Ces baux verts introduisent des mesures collaboratives entre locataires et bailleurs, mises en œuvre par des avenants ou des annexes aux contrats existants.

Leur objectif est clair: améliorer la performance et la durabilité des bâtiments, réduire les émissions de CO_2 et favoriser une gestion plus responsable des ressources. Cette démarche présente des avantages tangibles: elle accroît l'attractivité des biens immobiliers, améliore l'efficacité énergétique et contribue à la réduction des charges d'exploitation pour les locataires.

Nous prévoyons d'étendre progressivement ces clauses de durabilité à l'ensemble de nos contrats de location, convaincus que seule une coopération étroite entre bailleurs et locataires peut soutenir efficacement nos engagements climatiques. Une estimation de la proportion de baux verts sur l'ensemble du parc immobilier sera réalisée d'ici la prochaine clôture et communiquée de manière transparente à nos parties prenantes.

CLIMAT DE TRAVAIL ET ENGAGEMENT DES ÉQUIPES

En mai 2025, dans le cadre de la certification GRESB à laquelle le fonds participe, nous avons lancé une enquête auprès de nos collaborateurs. Cette enquête a été menée par une entreprise externe fin de garantir la confidentialité des réponses. L'analyse révèle un niveau de satisfaction de nos collaborateurs très bon avec une note de satisfaction globale de 7.59/10 et un taux de recommandation de 7.53/10. Cette enquête constitue une opportunité d'améliorer le climat de travail et de renforcer l'engagement des équipes. En 2024, DSPF avait mené une enquête de satisfaction auprès de ses locataires qui sera renouveler fin 2026. L'amélioration continue est au cœur des engagements de Dominicé afin d'être un employeur et un propriétaire exemplaire.

GRÜNE MIETVERTRÄGE (GREEN LEASES)

Seit Ende Juni 2024 haben wir die ersten Green-Lease-Verträge eingeführt – eine innovative Initiative, die die Nachhaltigkeit der Mietverhältnisse stärkt. Diese grünen Mietverträge beinhalten kollaborative Massnahmen zwischen Mietern und Vermietern, umgesetzt durch Nachträge oder Anhänge zu bestehenden Verträgen.

Das Ziel ist klar: Verbesserung der Gebäudeperformance und Nachhaltigkeit, Reduktion der CO_2-Emissionen und Förderung einer verantwortungsvolleren Ressourcennutzung. Diese Vorgehensweise bringt greifbare Vorteile: Sie erhöht die Attraktivität der Immobilien, verbessert die Energieeffizienz und trägt zur Senkung der Betriebskosten für die Mieter bei.

Wir planen, diese Nachhaltigkeitsklauseln schrittweise auf alle unsere Mietverträge auszuweiten, da wir überzeugt sind, dass nur eine enge Zusammenarbeit zwischen Vermietern und Mietern unsere Klimaverpflichtungen wirksam unterstützen kann. Eine Schätzung des Anteils grüner Mietverträge am gesamten Immobilienportfolio wird bis zum nächsten Jahresabschluss erstellt und transparent an unsere Stakeholder kommuniziert.

ARBEITSKLIMA UND MITARBEITERENGAGEMENT

Im Mai 2025 haben wir im Rahmen der GRESB-Zertifizierung eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Diese wurde von einem externen Unternehmen geleitet, um die Vertraulichkeit der Antworten zu gewährleisten. Die Analyse zeigt ein sehr gutes Zufriedenheitsniveau mit einer Gesamtnote von 7,59/10 sowie einer Weiterempfehlungsrate von 7,53/10. Diese Umfrage ist eine Gelegenheit, das Arbeitsklima zu verbessern und das Engagement der Teams zu stärken. Bereits 2024 hatte der DSPF eine Mieterzufriedenheitsumfrage durchgeführt, die Ende 2026 wiederholt wird. Kontinuierliche Verbesserung steht im Zentrum des Engagements von Dominicé, um ein vorbildlicher Arbeitgeber und Vermieter zu sein.

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET CONFORMITÉ ESG

En tant qu'employeur responsable, DSPF encourage la formation continue et le développement de ses collaborateurs, tout en veillant à promouvoir l'égalité des chances et à garantir une protection contre toute forme de discrimination.

Nos équipes sont régulièrement sensibilisées aux évolutions réglementaires en vigueur, notamment à l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations des fortunes collectives se référant à la durabilité.

De plus, plusieurs collaborateurs ont suivi des formations spécialisées sur ces thématiques, renforçant ainsi notre expertise interne et assurant une mise en œuvre rigoureuse des meilleures pratiques en matière de durabilité.

En 2024, trois collaborateurs de l'équipe immobilière ont obtenu le certificat de l'USPI ImmoCapital, une formation qui offre une compréhension approfondie des mécanismes et des enjeux des placements collectifs immobiliers et de leurs sociétés de capitaux, en particulier dans leurs dimensions juridiques et fiscales.

KOMPETENZENTWICKLUNG UND ESG-KONFORMITÄT

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber fördert der DSPF die kontinuierliche Weiterbildung und Entwicklung seiner Mitarbeitenden und achtet dabei auf Chancengleichheit sowie den Schutz vor jeglicher Form der Diskriminierung.

Unsere Teams werden regelmässig für aktuelle regulatorische Entwicklungen sensibilisiert, insbesondere in Bezug auf die Selbstregulierung der AMAS zur Transparenz und Offenlegung nachhaltigkeitsbezogener Informationen von kollektiven Vermögensanlagen.

Darüber hinaus haben mehrere Mitarbeitende spezielle Schulungen zu diesen Themen absolviert, wodurch unsere interne Expertise gestärkt und eine konsequente Umsetzung der besten Nachhaltigkeitspraktiken gewährleistet wird.

Im Jahr 2024 haben drei Mitarbeitende des Immobilienteams das Zertifikat USPI ImmoCapital erworben – eine Ausbildung, die ein vertieftes Verständnis der Mechanismen und Herausforderungen von kollektiven Immobilienanlagen und deren Kapitalgesellschaften vermittelt, insbesondere in ihren rechtlichen und steuerlichen Dimensionen.

Gouvernance
Governance



Pont Céard 2, 2a, 2b/ Route Suisse 117, 119, 121
1290 Versoix /GE

Gouvernance

GESTION DES RISQUES

En collaboration avec notre courtier en assurances, nous avons mené une analyse approfondie des risques naturels (DN) liés à notre portefeuille immobilier. Les risques DN ayant fait l'objet d'une évaluation sont les suivants :

- ruissellements;
- crues;
- glissements de terrain;
- chutes de pierre;
- avalanches;
- grêle;
- tempêtes;
- pression de la neige.

L'analyse des risques naturels repose sur les données disponibles sur le site protection-dangers-naturels.ch. Les informations recueillies ont ensuite fait l'objet d'une interprétation afin de classer les risques selon quatre niveaux – faible, moyen, moyen-fort ou élevé – dans le but de fournir une vision globale et synthétique des risques encourus par les bâtiments du portefeuille.

Les conclusions mettent en évidence que nos immeubles se situent majoritairement dans des régions à faible exposition, en parfaite adéquation avec notre stratégie et notre volonté de garantir la résilience à long terme du fonds.

Notre approche de la gestion des risques repose sur une vision structurée et durable. Nous avons défini une charte d'investissement responsable spécifiquement dédiée à nos activités immobilières et intégré une évaluation du cycle de vie des actifs, couvrant à la fois l'immeuble, le portefeuille et la société de gestion.

Governance

RISIKOMANAGEMENT

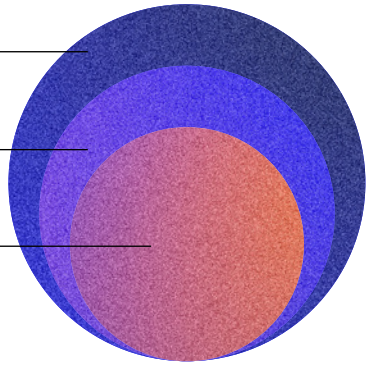
In Zusammenarbeit mit unserem Versicherungsmakler haben wir eine umfassende Analyse der Naturgefahren (DN) im Zusammenhang mit unserem Immobilienportfolio durchgeführt. Die bewerteten Naturgefahren umfassen:

- Oberflächenabfluss
- Hochwasser
- Erdrutsche
- Steinschlag
- Lawinen
- Hagel
- Stürme
- Schneelast

Die Analyse der Naturgefahren basiert auf den Daten der Plattform protection-dangers-naturels.ch. Die gesammelten Informationen wurden interpretiert und die Risiken in vier Stufen – gering, mittel, mittel-hoch oder hoch – klassifiziert, um eine globale und synthetische Übersicht über die Exposition der Gebäude im Portfolio zu erhalten.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich unsere Immobilien grösstenteils in Regionen mit geringer Gefährdung befinden – im Einklang mit unserer Strategie und unserem Ziel, die langfristige Resilienz des Fonds zu gewährleisten.

Unser Risikomanagementansatz beruht auf einer strukturierten und nachhaltigen Vision. Wir haben eine Charta für verantwortungsbewusstes Investieren speziell für unsere Immobilienaktivitäten definiert und eine Lebenszyklusanalyse der Vermögenswerte integriert, die sowohl die Immobilie, das Portfolio als auch die Verwaltungsgesellschaft umfasst.



Le processus mis en place s'articule autour de quatre étapes clés :

1. **Analyse des risques :** identification des risques physiques (catastrophes naturelles, vieillissement des infrastructures) et des risques de transition (évolutions réglementaires, coûts des énergies fossiles).
2. **Répartition des risques :** classification selon leur importance et leur impact financier potentiel.
3. **Mesures de gestion :** mise en œuvre de stratégies d'atténuation, notamment via des investissements dans des solutions énergétiques durables et des projets de rénovation.
4. **Reporting :** communication régulière et transparente sur les risques identifiés et les actions entreprises.

Les risques sont évalués à travers des critères financiers, une notation (sur une échelle de 1 à 5) et une estimation de leur probabilité de survenance. Ce processus permet de prendre des décisions éclairées et d'assurer la résilience du portefeuille dans la durée.

Afin de hiérarchiser les enjeux prioritaires, DSPF s'appuie sur une matrice de matérialité, élaborée en 2023, qui identifie les thématiques ESG les plus pertinentes pour nos parties prenantes. Cet outil, complété par une matrice des risques ESG, nous permet d'anticiper les défis futurs – qu'il s'agisse du changement climatique, de l'évolution des réglementations ou des attentes accrues du marché – et d'ajuster nos actions en conséquence. Grâce à cette approche structurée, nous renforçons en continu la solidité et la durabilité de notre portefeuille immobilier.

AMÉLIORATION CONTINUE

Le Dominicé Swiss Property Fund s'inscrit dans une logique d'amélioration continue de sa performance environnementale. Fidèle à une démarche structurée et transparente, le fonds aligne sa méthodologie sur les principes de la norme ISO 14001, reposant sur le cycle PDCA (Plan–Do–Check–Act). Cette approche garantit que les actions entreprises sont régulièrement planifiées, mises en œuvre, contrôlées et ajustées en fonction des résultats obtenus et des évolutions du marché.

Elle permet ainsi d'assurer la cohérence de nos engagements, de renforcer progressivement l'efficacité de nos mesures et d'intégrer les meilleures pratiques disponibles, dans le but de réduire durablement l'empreinte carbone de notre portefeuille.

Der Prozess umfasst vier zentrale Schritte:

1. **Risikobewertung:** Identifizierung physischer Risiken (Naturkatastrophen, Alterung der Infrastrukturen) und Transitionsrisiken (regulatorische Entwicklungen, Kosten fossiler Energien).
2. **Risikoklassifizierung :** Einstufung nach Bedeu tung und potenziellen finanziellen Auswirkun gen.
3. **Risikomanagementmassnahmen :** Umsetzung von Strategien zur Risikominderung, insbeson dere durch Investitionen in nachhaltige Ener gielösungen und Renovierungsprojekte.
4. **Reporting :** Regelmässige und transparente Kommunikation über identifizierte Risiken und umgesetzte Massnahmen.

Die Risiken werden anhand finanzieller Kriterien, einer Bewertungsskala (1 bis 5) und einer Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Dieser Prozess ermöglicht fundierte Entscheidungen und stärkt die Resilienz des Portfolios langfristig.

Zur Priorisierung wesentlicher Themen stützt sich DSPF auf eine Wesentlichkeitsmatrix, die 2023 entwickelt wurde und die für unsere Stakeholder relevantesten ESG-Themen identifiziert. Dieses Instrument, ergänzt durch eine ESG-Risikomatrix, erlaubt es uns, zukünftige Herausforderungen – Klimawandel, regulatorische Entwicklungen oder steigende Markterwartungen – zu antizipieren und unsere Massnahmen entsprechend anzupassen. Durch diesen strukturierten Ansatz stärken wir kontinuierlich die Robustheit und Nachhaltigkeit unseres Immobilienportfolios.

KONTINUIERLICHE VERBESSERUNG

Der Dominicé Swiss Property Fund verfolgt eine Logik der kontinuierlichen Verbesserung seiner Umweltperformance. In Übereinstimmung mit einem strukturierten und transparenten Vorgehen richtet der Fonds seine Methodologie an den Prinzipien der ISO 14001-Norm aus, die auf dem PDCA-Zyklus (Plan–Do–Check–Act) basiert.

Dieser Ansatz stellt sicher, dass Massnahmen regelmässig geplant, umgesetzt, überprüft und an die erzielten Ergebnisse sowie die Marktentwicklungen angepasst werden. So wird die Kohärenz unserer Verpflichtungen gewährleistet, die Effizienz unserer Massnahmen schrittweise erhöht und die Integration von Best Practices sichergestellt – mit dem Ziel, den CO_2-Fussabdruck unseres Portfolios dauerhaft zu verringern.

Planifier

- Évaluation d'impact environnemental (depuis 2022).
- Stratégie d'intégration de facteurs durables (2024).
- Objectifs chiffrés à 2030 et 2050 (CO_2, énergie, couverture).

Plan / Planung

- Umweltwirkungsanalyse (seit 2022)
- Strategie zur Integration von Nachhaltig keitsfaktoren (2024)
- Quantifizierte Ziele für 2030 und 2050 (CO_2, Energie, Abdeckung)

Mettre en œuvre

- Suivi énergétique en temps réel (Signa-Terre, E-NNO).
- Reporting structuré (AMAS, GRESB).
- Déploiement des mesures sur le portefeuille.

Do / Umsetzung

- Echtzeit-Energiemonitoring (Signa-Terre, E-NNO)
- Strukturiertes Reporting (AMAS, GRESB)
- Umsetzung von Massnahmen im Portfolio

Agir / Améliorer

- Mesures correctives et optimisations.
- Ajustement des objectifs et priorités.
- Revue managériale et intégration continue.

Act / Handeln

- Korrekturmassnahmen und Optimierungen
- Anpassung von Zielen und Prioritäten
- Management-Review und kontinuierliche Integration

Vérifier

- Audits et certifications externes (ISAE, GRESB).
- Suivi d'indicateurs normalisés.
- Gestion proactive des risques.

Check / Überprüfung

- Externe Audits und Zertifizierungen (ISAE, GRESB)
- Überwachung standardisierter Indikatoren
- Proaktives Risikomanagement

TRANSPARENCE DES COMMUNICATIONS

Notre plan d'action repose sur le concept SMART (Spécifique, Mesurable, Atteignable, Réaliste, Temporellement défini), et nous avons conçu un questionnaire pour recueillir les retours de nos investisseurs et parties prenantes internes et externes. Nous assurons également une transparence totale dans notre reporting et avons rejoint le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), un benchmark reconnu dans notre secteur. Le rapport de durabilité est audité.

ADAPTATION DE NOTRE CONTRAT DE FONDS

La mise en œuvre de notre engagement en matière de durabilité consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités environnementales dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Notre contrat de fonds a été adapté afin d'intégrer cet engagement et validé par la FINMA le 27 mai 2024.

En raison de l'application de la seule approche de durabilité «intégration de facteurs durables», le fonds n'est pas durable ou n'est pas géré de manière durable.

TRANSPARENTE KOMMUNIKATION

Unser Aktionsplan basiert auf dem SMART-Konzept (Spezifisch, Messbar, Erreichbar, Realistisch, Terminiert). Wir haben einen Fragebogen entwickelt, um Feedback von Investoren sowie internen und externen Stakeholdern zu sammeln. Zudem gewährleisten wir vollständige Transparenz in unserem Reporting und sind dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) beigetreten – einer anerkannten Branchen-Benchmark. Der Nachhaltigkeitsbericht wird geprüft.

ANPASSUNG UNSERES FONDSVERTRAGS

Die Umsetzung unseres Nachhaltigkeitsengagements besteht in der systematischen Berücksichtigung von Umweltrisiken und chancen sowohl bei Anlageentscheidungen als auch beim Management der Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus. Unser Fondsvertrag wurde angepasst, um dieses Engagement zu integrieren, und am 27. Mai 2024 von der FINMA genehmigt.

Aufgrund der Anwendung des einzigen Nachhaltigkeitsansatzes «Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren“ ist der Fonds nicht als nachhaltig eingestuft bzw. wird nicht als nachhaltig gemanagt.

INTÉGRATION DU BENCHMARK GRESB

En 2024, nous avons rejoint le **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB),** référence internationale pour l'évaluation des performances ESG des sociétés et fonds immobiliers. Cette adhésion marque une étape importante vers davantage de transparence et de comparabilité, en alignant notre reporting sur des standards reconnus au niveau mondial.

Les premiers résultats officiels de notre participation au benchmark seront publiés à l'automne 2025.

À propos du global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Fondée en 2009, GRESB est aujourd'hui la référence globale d'évaluation de la performance environnementale, sociale, et de gouvernance (ESG) des fonds immobiliers. Pour ses membres, l'organisation effectue des études indépendantes sur les données ESG de portefeuilles immobiliers et fournit aux investisseurs et aux gestionnaires un rapport complet sur la performance ESG du fond en question. Pour plus d'informations, veuillez visiter www.gresb.com.

INTEGRATION DES GRESB-BENCHMARKS

Im Jahr 2024 sind wir dem **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)** beigetreten – der internationalen Referenz für die Bewertung von ESG-Performances von Immobiliengesellschaften und -fonds. Dieser Beitritt stellt einen wichtigen Schritt in Richtung mehr Transparenz und Vergleichbarkeit dar, indem wir unser Reporting an international anerkannte Standards angleichen.

Über den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Gegründet 2009, ist GRESB heute die globale Referenz zur Bewertung der ESG-Performance von Immobilienfonds. Für seine Mitglieder führt die Organisation unabhängige Analysen von ESG-Daten durch und stellt Investoren und Managern einen umfassenden Bericht über die ESG-Performance des jeweiligen Fonds zur Verfügung. Mehr Informationen: www.gresb.com

Prochaines étapes pour DSPF

Nächste Schritte für DSPF



Plainpalais/GE

Prochaines etapes pour DSPF

Le Dominicé Swiss Property Fund poursuit la mise en œuvre de sa stratégie d'intégration de facteurs durables, formalisée en 2024. Cette approche s'applique à l'ensemble du portefeuille et oriente les décisions lors des nouvelles acquisitions comme des projets de rénovation, avec pour objectif de réduire progressivement les impacts environnementaux tout en préservant la performance économique et la valeur des actifs.

Les mesures prévues concernent en particulier la réduction des émissions de CO_2 et de la consommation énergétique, grâce à des projets de rénovation de l'enveloppe thermique, à des opérations de densification et à l'intégration progressive de solutions énergétiques renouvelables. Des infrastructures de mobilité durable, telles que les bornes de recharge pour véhicules électriques, viendront également compléter ces actions.

Cette stratégie repose sur l'amélioration continue de la qualité des données collectées — énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau et déchets — afin de garantir un suivi rigoureux, une transparence accrue du reporting et une meilleure comparabilité dans le temps. Ces informations nourrissent également notre participation au benchmark GRESB, qui, avec l'appui de pom+ Consulting SA, nous permet chaque année d'évaluer nos progrès, de nous comparer à nos pairs et d'identifier de nouveaux axes d'amélioration. Nous nous alignons par ailleurs sur des standards internationaux tels que le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) et la SBTi (Science Based Targets initiative).

En collaboration avec pom+ et Signa-Terre, nous affinerons notre gestion énergétique et identifierons de nouvelles opportunités pour réduire l'empreinte carbone du portefeuille. Dans ce cadre, nous veillerons à privilégier des matériaux à faible impact carbone, tels que le bois ou les isolants biosourcés et minéraux, afin de limiter les énergies grises dans nos projets de rénovation.

Nächste Schritte für DSPF

Der Dominicé Swiss Property Fund setzt die Umsetzung seiner 2024 formalisierten Strategie zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren fort. Dieser Ansatz gilt für das gesamte Portfolio und lenkt Entscheidungen bei neuen Akquisitionen ebenso wie bei Renovierungsprojekten, mit dem Ziel, die Umweltbelastung schrittweise zu reduzieren und gleichzeitig die wirtschaftliche Performance und den Wert der Vermögenswerte zu bewahren.

Die geplanten Massnahmen betreffen insbesondere die Reduktion von CO_2-Emissionen und Energieverbrauch, durch Sanierungen der Gebäudehülle, Verdichtungsprojekte sowie die schrittweise Integration erneuerbarer Energielösungen. Ergänzend werden Infrastrukturen für nachhaltige Mobilität wie Ladestationen für Elektrofahrzeuge bereitgestellt.

Diese Strategie basiert zudem auf der kontinuierlichen Verbesserung der Datenqualität – Energie, Treibhausgasemissionen, Wasser und Abfall – um eine strenge Überwachung, erhöhte Transparenz im Reporting und bessere Vergleichbarkeit im Zeitverlauf sicherzustellen. Diese Informationen fliessen auch in unsere Teilnahme am GRESB-Benchmark ein, der uns mit Unterstützung von pom+ Consulting SA jährlich ermöglicht, unsere Fortschritte zu messen, uns mit Peers zu vergleichen und neue Verbesserungsfelder zu identifizieren.

Darüber hinaus richten wir uns nach internationalen Standards wie dem CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) und der SBTi (Science Based Targets initiative).

Für das nächste Geschäftsjahr vertiefen wir die Analyse unseres Scope 3, mit besonderem Fokus auf den Stromverbrauch der Mieter sowie die in Bauprojekten verwendeten Materialien. In Zusammenarbeit mit pom+ und Signa-Terre werden wir unser Energiemanagement weiter verfeinern und neue Möglichkeiten zur Reduktion des CO_2-Fussabdrucks identifizieren. Dabei werden wir Materialien mit geringer CO_2-Bilanz bevorzugen, wie Holz oder biobasierte und mineralische Dämmstoffe, um den Anteil der grauen Energie in unseren Sanierungsprojekten zu begrenzen.

Nous poursuivrons également nos efforts pour obtenir des certifications environnementales et sociales reconnues — telles que Minergie® (standard, P ou ECO), SNBS, BREEAM ou HPE/THPE — chaque fois que cela sera techniquement et financièrement pertinent.

Enfin, notre feuille de route inclut la mise en place d'un système de management environnemental et la définition d'objectifs ESG structurés, garantissant un cadre clair pour orienter nos investissements. Nous veillerons également à renforcer notre gouvernance interne en entretenant un dialogue régulier avec les investisseurs, les locataires et les prestataires externes. En tant qu'employeur responsable, DSPF s'engage à favoriser la formation, le développement et le bien-être de ses collaborateurs, tout en veillant à l'égalité des chances et à la protection contre la discrimination.

Ces orientations définissent la trajectoire de DSPF pour la prochaine décennie et traduisent notre volonté de contribuer, de manière pragmatique et progressive, aux objectifs climatiques de la Suisse et à l'atteinte de la neutralité carbone d'ici 2050.

Wir werden unsere Bemühungen ebenfalls fortsetzen, anerkannte Umwelt- und Sozialzertifizierungen wie Minergie® (Standard, P oder ECO), SNBS, BREEAM oder HPE/THPE zu erhalten, sofern dies technisch und finanziell sinnvoll ist.

Schliesslich umfasst unsere Roadmap die Einführung eines Umweltmanagementsystems und die Definition klar strukturierter ESG-Ziele, die einen verlässlichen Rahmen für unsere Investitionen schaffen. Wir werden auch unsere interne Governance stärken, indem wir einen regelmässigen Dialog mit Investoren, Mietern und externen Partnern pflegen. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber verpflichtet sich DSPF, die Ausbildung, Entwicklung und das Wohlbefinden seiner Mitarbeitenden zu fördern und gleichzeitig Chancengleichheit sowie Schutz vor Diskriminierung zu gewährleisten.

Diese Leitlinien definieren den Weg des DSPF für das nächste Jahrzehnt und spiegeln unseren Willen wider, pragmatisch und schrittweise zu den Klimazielen der Schweiz und zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 beizutragen.



Rue de la Roselière 3, 5, 1400 Yverdon-les-Bains/VD

Annexes
Anhang



Rue des Fraisiers 35, 37,
1212 Grand-Lancy/GE

I. Indicateurs AMAS REIDA

I. AMAS-REIDA-Indikatortabellen

	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 Electricité 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%
Electricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	5.02%	5.46%	-8.06%	5.84%	6.12%	-4.58%
Electricité 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.

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

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.

	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%
Electricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	0.47%	0.52%	-9.62%	3.03%	3.18%	-4.72%
Electricité Elektrizität	0.00%	0.19%	-100.00%	0.00%	1.09%	-100.00%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre ($kgCO_2/m^2$) - Scope 1 Intensität der Treibhausgasemissionen ($kgCO_2/m^2$) - Scope 1	**20.46**	**20.90**	**-2.11%**	**22.62**	**23.89**	**-5.32%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1 CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1	2'199	2'198	0.05%	2'392	2'478	-3.47%
Part de renouvelable - Scope 1 **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**0.73%**	**0.72%**	**1.39%**
Intensité des émissions de gaz à effet de serre ($kgCO_2/m^2$) - Scope 1 + 2 Intensität der Treibhausgasemissionen ($kgCO_2/m^2$) - Scope 1 + 2	**21.76**	**22.03**	**-1.19%**	**24.19**	**25.69**	**-5.86%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1 + 2 CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1 + 2	2'340	2'316	1.04%	2'558	2'666	-4.05%
Part de renouvelable - Scope 1 + 2 **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2**	**11.00%**	**11.53%**	**-4.60%**	**8.29%**	**8.10%**	**2.35%**
Intensité des émissions de gaz à effet de serre ($kgCO_2/m^2$) - Scope 1 + 2 + 3 [4, 5] Intensität der Treibhausgasemissionen ($kgCO_2/m^2$) - Scope 1 + 2 + 3 [4, 5]	**27.98**	**28.32**	**-1.22%**	**28.09**	**28.05 [5]**	**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.

II. Provenances et méthodologie des données présentées

Les indices environnementaux de l'AMAS ont été préparés par la société Signa-Terre SA selon les prescriptions de la circulaire 04/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et de la circulaire 06/2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers».

Les surfaces de référence énergétique (SRE) des immeubles ont les sources suivantes:

- AMAS/«KBOB 2022»: La majorité des SRE a été certifiée via des rapports d'ingénieurs ou des certificats énergétiques (Minergie®, CECB). Les SRE des immeubles genevois proviennent de l'Office Cantonal de l'Energie, et celles des bâtiments labellisés Minergie® sont issues de leurs certificats. Entre 2022 et 2023, certaines SRE ont été modifiées par un prestataire externe (EcoBIM), mandaté par Dominicé. Les immeubles du portefeuille ont des SRE calculées sur plan ou via un CECB Plus. Seuls trois bâtiments ont des SRE estimées par Signa-Terre. Le pourcentage de SRE certifiées est présenté en page 77.
- AMAS/«REIDA»: les SRE sont calculées sur la base des surfaces locative multipliée par les facteurs de conversion des surfaces en fonction du type d'utilisation.

MOUVEMENTS D'IMMEUBLES ET MODIFICATION DE SURFACE

Durant la période d'analyse 2024, les immeubles Montchoisi 26-28 ont été analysés pour la seconde fois. Dominicé a acquis plus d'une dizaine de nouveaux immeubles. Suivant les dates d'acquisition, ces derniers pourront potentiellement faire partie du périmètre d'analyse 2025.

TAUX DE COUVERTURE

Les émissions de CO_2 sont calculées en prenant en compte l'intégralité des immeubles pour lesquels les consommations de chauffage et d'électricité des communs sont complètes (Scope 1+2). Sans l'une de ces deux données, le bâtiment ne peut pas être validé quant aux émissions de CO_2.

II. Herkunft und Methodik der präsentierten Daten

Die Umweltindikatoren der AMAS wurden von Signa-Terre SA gemäss den Vorgaben der Rundschreiben 04/2022 "Umweltindikatoren für Immobilienfonds" und 06/2023 "Good Practice zu den Umweltindikatoren von Immobilienfonds" erstellt.

Energiebezugsflächen (EBF) der Gebäude – Quellen:

- AMAS/"KBOB 2022": Der Grossteil der EBF wurde durch Ingenieurberichte oder Energiezertifikate (Minergie®, GEAK/CECB) bestätigt. Die EBF der Genfer Gebäude stammen vom Office Cantonal de l'Énergie; bei Minergie®-Gebäuden aus deren Zertifikaten. Zwischen 2022 und 2023 wurden einzelne EBF durch einen externen Dienstleister (EcoBIM), beauftragt von Dominicé, angepasst. Die Portfoliogebäude verfügen über EBF, die anhand von Plänen oder mittels CECB Plus berechnet wurden. Nur drei Gebäude haben EBF, die von Signa-Terre geschätzt wurden. Der Prozentsatz der zertifizierten EBF ist auf Seite 77 dargestellt.
- AMAS/"REIDA": Die EBF werden berechnet, indem die vermietbare Fläche mit nutzungsabhängigen Umrechnungsfaktoren multipliziert wird.

BEWEGUNGEN IM IMMOBILIENBESTAND UND FLÄCHENÄNDERUNGEN

Im Analysezeitraum 2024 wurden die Gebäude Montchoisi 26–28 zum zweiten Mal analysiert. Dominicé erwarb zudem mehr als zehn neue Liegenschaften. Je nach Erwerbsdatum können diese Objekte potenziell in den Analyseumfang 2025 aufgenommen werden.

DECKUNGSGRAD

Die CO_2-Emissionen werden unter Berücksichtigung sämtlicher Gebäude berechnet, für die Heizungsverbrauch und Allgemeinstrom vollständig vorliegen (Scope 1+2). Fehlt eine dieser beiden Daten, kann das Gebäude hinsichtlich der CO_2-Emissionen nicht validiert werden.

Ci-après, les immeubles du parc pour lesquels les émissions de CO_2 n'ont pas pu être intégralement traitées:

- Bâtiments équipés de chauffages individuels: Ale 4, Ale 42, Cèdres 6–8, Église 7A et 7B, pour lesquels la consommation thermique n'a pas pu être relevée;
- Immeuble France 20, qui ne disposait pas de compteur électrique pour les communs.

DONNÉES DE CONSOMMATION

La collecte des données de consommation et concernant le mix énergétique de chaque immeuble est effectuée par la société Signa-Terre SA à partir des données réelles de consommation obtenues auprès des gestionnaires d'immeubles.

Les données utilisées par Signa-Terre ont été véri-fiées pour en assurer l'exactitude et la cohérence par Solutions & Funds SA ainsi que Dominicé & Co. – Asset Management. Lorsque cela a été jugé nécessaire, ces deux entités ont demandé à Signa-Terre SA d'effectuer des contrôles supplémentaires et de procéder à des ajustements techniques. Ces actions avaient pour objectif de s'assurer que les in-formations étaient fiables et conformes aux normes en vigueur, garantissant ainsi la robustesse des ana-lyses finales.

Les données liées aux contrats de performance énergétique (CPE) des immeubles sont obtenues auprès de l'entreprise E-NNO Switzerland SA, en charge de l'optimisation des consommations to-tales (ECS + Chauffage) de notre parc immobilier.

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE CO_2

Les émissions de gaz à effet de serre (scope 1 et 2) ont été calculées par la société Signa-Terre SA sur la base des facteurs de conversion:

- Selon les données écobilans dans la construction 2009/1:2022 de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage public (KBOB) pour les indicateurs AMAS / "KBOB 2022".

Nachstehend die Gebäude, für die die CO_2-Emissionen des Portfolios nicht vollständig verarbeitet werden konnten:

- Gebäude mit Einzelheizungen: Ale 4, Ale 42, Cèdres 6,8, Église 7A,7B – hier konnte der Wärmeverbrauch nicht erhoben werden;
- Gebäude France 20, das keinen Stromzähler für die Allgemeinbereiche hatte.

VERBRAUCHSDATEN

Die Erhebung der Verbrauchsdaten und des Energiemixes je Gebäude wird von Signa-Terre SA auf Basis realer Verbrauchswerte durchgeführt, die bei den Liegenschaftsverwaltungen eingeholt werden.

Die von Signa-Terre verwendeten Daten wurden hinsichtlich Richtigkeit und Kohärenz durch Solu-tions & Funds SA sowie Dominicé & Co. – Asset Ma-nagement überprüft. Wo erforderlich, veranlassten diese beiden Einheiten zusätzliche Prüfungen und technische Anpassungen bei Signa-Terre SA, um Zuverlässigkeit und Konformität der Informationen mit den geltenden Standards sicherzustellen und damit die Robustheit der finalen Analysen zu gewährleisten.

Die mit Energie-Performance-Verträgen (CPE) zusammenhängenden Daten werden von E-NNO Switzerland SA bereitgestellt, die für die Optimie-rung des Gesamtverbrauchs (Brauchwarmwasser + Heizung) unseres Portfolios verantwortlich ist.

CO_2-EMISSIONSINTENSITÄT

Die Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) wurden von Signa-Terre SA auf Basis folgender Umrechnungsfaktoren berechnet:

- Gemäss Ökobilanzdaten im Bauwesen 2009/1:2022 der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) für die AMAS/"KBOB 2022"-Indikatoren.

- Selon les facteurs d'émission de gaz à effet de serre pour le bâtiment (2022) Intep, complétés par REIDA v1.2 pour les indicateurs AMAS / "REIDA". Le tableau des facteurs d'émissions comporte quelques différences avec celui annexé à la circulaire de l'AMAS (qui est basé sur la version 1.0 de "REIDA").

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO_2

La réduction des émissions de CO_2 est calculée en prenant comme référence l'ensemble du portefeuille au 30 juin 2022. La période de chauffage 2021/2022 sert d'année de référence pour cette trajectoire. Toutefois, l'année 2022 n'étant pas disponible dans le référentiel REIDA, le point de départ effectif de la trajectoire est désormais fixé à 2023. Les projections futures s'appuient sur un plan d'action précis concernant les rénovations à réaliser, en vue d'atteindre les objectifs fixés par la Confédération pour 2030 et 2050.

- Gemäss den Intep-Emissionsfaktoren (2022) für Gebäude, ergänzt durch REIDA v1.2 für die AMAS/"REIDA"-Indikatoren. Die Emissionsfaktoren-Tabelle weist einige Unterschiede zu jener auf, die dem AMAS-Rundschreiben beigefügt ist (welche auf REIDA v1.0 basiert).

REDUKTIONSPFAD DER CO_2-EMISSIONEN

Die CO_2-Reduktion wird unter Bezugnahme auf das gesamte Portfolio per 30. Juni 2022 berechnet. Die Heizperiode 2021/2022 dient als Referenzjahr für diesen Pfad. Da das Jahr 2022 jedoch im REIDA-Referenzrahmen nicht verfügbar ist, wurde der effektive Ausgangspunkt der Trajektorie auf 2023 festgelegt. Zukünftige Projektionen stützen sich auf einen konkreten Massnahmenplan für anstehende Renovationen, um die Ziele des Bundes für 2030 und 2050 zu erreichen.

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant

sur une sélection d'indicateurs publiés dans le chapitre Rapport de durabilité dans le Rapport annuel du Dominicé Swiss Property Fund à l'attention de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

Nous avons été mandatés par la direction de fonds Solutions & Funds SA afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le chapitre «Rapport de durabilité » inclus dans le Rapport annuel 2024-2025 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) de Dominicé Swiss Property Fund pour pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2024 (ci-après « le Rapport »). Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

- Effectifs 2024 dans le tableau «INDICATEURS CLÉS AMAS/REIDA FACTEUR INTEP» (p. 76) ;
- Les informations présentées dans les colonnes AMAS / « REIDA » 2024 et AMAS/ « KBOB 2022 » 2024 du tableau «I. Indicateurs AMAS REIDA» (p. 101 - 102), à l'exception des informations incluant le scope 3 des émissions de gaz à effet de serre.

Les indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) ont été établis par Solutions & Funds SA sur la base des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) (ci-après les « critères décrits »). Ces critères de reporting sont disponibles dans la section « Provenance et méthodologie des données présentées » en pages 103-105 du Rapport.

Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives aux indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées et analysées et estimées. En outre, la quantification des indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par Solutions & Funds SA en pages 103-105 du rapport.

Responsabilité de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) conformément aux critères incombe à la direction de fonds. Cette responsabilité comprend l'organisation, la mise en place et le maintien de contrôles internes adéquats relatifs à l'établissement et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) afin que celle-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, la direction de fonds est responsable du choix et de l'application des critères, des estimations et de la documentation appropriée.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Indépendance et gestion de la qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et autres exigences éthiques du Code international de déontologie des experts-comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (Code IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de comportement professionnel, ainsi que sur les exigences d'indépendance et d'éthique pertinentes telles que transposées en Suisse par EXPERTsuisse.PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de management de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à exécuter une mission d'assurance et à exprimer une conclusion fournissant une assurance limitée sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES), sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus. Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revisée), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et l'International Standard on Assurance Engagement 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes requièrent que nous planifions et réalisions la mission de façon à avoir un niveau d'assurance limité que la sélection d'indicateurs publiés en pages 76 et 101-102 dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, selon les critères décrits en pages 103-105 du Rapport.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature différente et d'étendue moindre que celles mises en œuvre dans une mission d'assurance raisonnable, et elles suivent un calendrier différent. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est beaucoup moins élevé que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Entretien avec les représentants de Solutions & Funds SA responsable pour la collecte des données et la préparation du= Rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en pages 103-105 du Rapport ;
- Réalisation d'examens analytiques pour les indicateurs sélectionnés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité (y compris les déclarations sur les GES) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2025, n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux critères appropriés décrits en pages 103-105 du Rapport.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Ce rapport est préparé pour et uniquement pour Solutions & Funds SA et dans le seul objectif de lui reporter sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité (y compris les déclarations sur les GES) et pas d'autre but. En donnant notre conclusion, nous n'acceptons ni n'assumons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport, y compris notre conclusion, conformément aux modalités de notre mission et pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à Solutions & Funds SA de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité (y compris les déclarations sur les GES) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Solutions & Funds SA pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche Benjamin Hamel

Genève, le 23 septembre 2025

La maintenance et l'intégrité des différents sites Internet sur lesquels le Rapport sera publié ainsi que leur contenu relèvent de la responsabilité de Solutions & Funds SA; notre travail en tant que professionnel en exercice indépendants n'implique pas la prise en compte de la maintenance, de l'intégrité et du contenu de ces sites Internet. Par conséquent, nous déclinons toute responsabilité quant aux modifications apportées aux informations publiées sur les différents sites web par rapport au rapport que nous avons signé.

Bericht des unabhängigen Wirtschafts-prüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht» im Jahresbericht des Dominicé Swiss Property Fund an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Fonds Solutions & Funds SA, Morges

Wir wurden von der Fondsleitung. Fonds Solutions & Funds SA, beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht » (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Jahresberichtes 2024-2025 des Dominicé Swiss Property Funds für die Berichtsperiode endend am 30 Juni 2025 (nachfolgend «der Bericht») durchzuführen.

Unsere Prüfungen mit begrenzter Sicherheit fokussierte sich auf die folgenden Kennzahlen:

- Belegschaft 2024 in der Tabelle «INDIKATOREN AMAS/REIDA FAKTOR INTEP » (p. 76) ;
- Die in der Spalte « AMAS / « REIDA » 2024» und « AMAS/ « KBOB 2022 » 2024 » der Tabelle «I. AMAS-REIDA= Indikatortabellen» (p. 101-102) dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Informationen zu Treibhausgasemissi-onen des Scopes 3.

Die im Bericht veröffentlichten Indikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden von Solutions & Funds SA auf der Grundlage der internen Vorschriften für die Berichterstattung über Umweltindikatoren erstellt, die sich auf das Rundschreiben 04/2022 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2023 "Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds" der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (die «geeigneten Kriterien») beziehen. Diese Berichterstattungskriterien sind im Abschnitt "Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten" auf Seite 103-105 des Berichts zu finden.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten in den Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den ausgewählten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden, z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den von Solutions & Funds SA auf Seite 103-105 des Berichts beschriebenen Kriterien gelesen werden.

Verantwortung der Fondsleitung

Die Fondsleitung ist für die Aufbereitung und Darstellung der Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Aufbereitung und Darstellung der ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Angaben sind, sei es Aufgrund von Betrug oder Irrtum. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der Kriterien und die ordnungsgemässe Führung von Aufzeichnung verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir werden die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex) herausgegebenen International Code of Ethics for Professional Accountants (ein-

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

schliesslich der International Independence Standards), der auf den Grundprinzipien der Integrität, Objektivität, beruflichen Kompetenz und Sorgfalt, Vertraulichkeit und des beruflichen Verhaltens beruht, sowie an die einschlägigen Unabhängigkeits- und ethischen Anforderungen einhalten, wie sie in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

PricewaterhouseCoopers SA wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) «Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen» und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements («ISAE 3410»), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Wir haben folgende Arbeiten durchgeführt:

- Interview mit den für die Datenerhebung und -aufbereitung zuständigen Mitarbeitenden der Fonds Solutions & Funds SA für den Bericht ;
- Beurteilung der Angemessenheit der auf Seite 103-105 der Bericht beschriebenen Kriterien ;
- Analytische Prüfungen der ausgewählten Kennzahlen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Auf der Basis der durchgeführten Prüfungshandlungen und den erhaltenen Prüfungsnachweisen sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Kennzahlen im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht » (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Jahresberichtes 2024-2025 des Dominicé Swiss Property Funds der Fonds Solutions & Funds SA für die Berichtsperiode endend am 30 Juni 2025 nicht, in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für Fonds Solutions & Funds SA bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit dem vollständigen Bericht, damit Fonds Solutions & Funds SA darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei

übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als Fonds Solutions & Funds SA für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche Benjamin Hamel

Genf., 23. September 2025

Die Pflege und Integrität der verschiedenen Websites, auf denen der Bericht veröffentlicht wird, sowie deren Inhalt liegen in der Verantwortung von Solutions & Funds SA; Die von uns als unabhängige Wirtschaftsprüfer durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der verschiedenen Websites sowie deren Inhalte, und dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten die ausgewählten Kennzahlen oder geeigneten Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf den jeweiligen Internetseiten präsentiert wurden.

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.

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.

Haftungsausschluss

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.