

DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers.

EMISSION DE NOUVELLES PARTS – MARS 2025

Période de souscription :	du 12 au 21 mars 2025, 12h00	
Rapport de souscription :	9 anciennes parts (9 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part	
Prix de souscription :	CHF 127.50 net par nouvelle part	
Libération :	28 mars 2025	
Direction de fonds :	Solutions & Funds SA, Morges	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN / Symbole :	Parts :	21 575 152 / CH0215751527 / DSPF
	Droits de souscription :	141 816 265 / CH1418162652 / DSPF1

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
	Contenu du Prospectus.....	3
	Absence de recommandation.....	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	4
	En général	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	5
4.1	Parts émises	5
4.2	Période de souscription	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription	5
4.5	Exercice du droit de souscription.....	5
4.6	Négoce des droits de souscription	5
4.7	Libération	5
4.8	Restrictions de vente	5
4.9	Livraison des titres.....	5
4.10	Jouissance	6
4.11	Négoce des parts.....	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS DOMINICE SWISS PROPERTY FUND.....	6
5.1	Destination du produit de l'émission.....	6
5.2	Marché immobilier cible	6
5.3	Dominicé Swiss Property Fund.....	6
5.4	Evolution de la distribution durant les trois dernières années	6
5.5	Evolution de la VNI durant les trois dernières années	6
5.6	Modifications de capital durant les trois dernières années.....	7
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	7
5.8	Perspectives du Fonds Dominicé Swiss Property Fund.....	7
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	7
7.	CONTACTS	7
	Direction de fonds	7
	Banque dépositaire	8
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	8

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Dominicé Swiss Property Fund, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « DSPF ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du Fonds DSPF. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds DSPF est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au Fonds DSPF doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds DSPF, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds DSPF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du Fonds DSPF dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds DSPF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds DSPF peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

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 comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

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

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

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

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

Solutions & Funds SA à Morges, agissant en tant que direction du Fonds Dominicé Swiss Property Fund (ci-après "DSPF") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

462'500 parts DSPF au maximum

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 12 au 21 mars 2025, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

9 parts actuelles (9 droits de souscription) du fonds DSPF donnent le droit de souscrire à 1 part nouvelle du fonds DSPF.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent **être inférieur à 462'500 parts.**

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 127.50** net par nouvelle **part DSPF.**

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par parts servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat de fonds du Dominicé Swiss Property Fund) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage semestriel du 31 décembre 2024 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 décembre 2024. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 décembre 2024, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 31 décembre 2024, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital.

Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

A la fin de la période de souscription, la direction de fonds et/ou le gestionnaire peuvent librement disposer des droits de souscriptions pour lesquels aucune instruction n'a été transmise, et attribuer les parts qui peuvent être souscrites avec ces droits, à leur seule discrétion.

4.6 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 12 au 19 mars 2025.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 28 mars 2025.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts DSPF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} juillet 2024, pour l'exercice comptable 2024-2025 qui clôturera le 30 juin 2025.

4.11 Négocier des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 28 mars 2025 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 21 575 152. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE FONDS DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

5.1 Destination du produit de l'émission

L'objectif de cette augmentation de capital est d'accroître l'allocation du portefeuille en immeubles résidentiels en Suisse romande, et de financer des projets d'assainissement et d'autres développements créant de la valeur dans le parc immobilier. L'émission de capital aura également pour effet de réduire le levier financier.

5.2 Marché immobilier cible

La stratégie du fonds est de construire un portefeuille immobilier équilibré, diversifié et capable de générer des rendements à long terme.

Le fonds axe ses acquisitions sur des immeubles locatifs résidentiels (Core, Core + et Value-add) résilients aux fluctuations économiques. L'allocation ciblée est de 80% de la fortune du fonds. Notre portefeuille immobilier se compose majoritairement de biens situés dans des centres urbains de Suisse romande et est caractérisé par une certaine qualité de construction. Un taux de perte sur loyers inférieur à 3% est visé. La micro-situation est également un critère essentiel d'acquisition avec un fort niveau sélectif pour des actifs proches des commodités et transports publics.

5.3 Dominicé Swiss Property Fund

Au terme du bouclage semestriel au 31 décembre 2024, le fonds Dominicé Swiss Property Fund peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	516'590'188.30
Fortune brute totale	697'435'080.44
VNI par part	124.11
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	N/A
Distribution gain en capital	N/A
TER (GAV)	0.74%
TER (MV)	0.96%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	3.05%
Nombre d'immeubles	54
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	1.78%
Taux d'endettement	23,68%
Rendement de placement	3.24%
Valeur fiscale d'une part (31.12.2024)	0.01

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

Le Fonds a versé les dividendes suivants durant les 3 derniers exercices annuels :

30.06.2022 : CHF 3.10 par part

30.06.2023 : CHF 3.10 par part

30.06.2024 : CHF 3.15 par part

5.5 Évolution de la VNI durant les trois dernières années

La valeur nette d'inventaire (VNI) a évolué comme suit durant les 3 derniers exercices annuels :

30.06.2022 : CHF 123.65

30.06.2023 : CHF 123.45

30.06.2024 : CHF 123.36

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Le capital a évolué comme suit durant les 3 derniers exercices annuels :

30.06.2022 : 3'000'000 parts en circulation

30.06.2023 : 3'000'000 parts en circulation

30.06.2024 : 3'600'000 parts en circulation

01.07.2024 : 3'700'000 parts en circulation

06.11.2024 : 4'162'500 parts en circulation

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 31 décembre 2024 :

canton	adresse	lieu
GE	Chemin de Pont-Céard 2, 2a, 2b, Route de Suisse 117, 119, 121	Versoix
VD	Route de Cité-Ouest 21-29	Gland

Liste des ventes depuis le 31 décembre 2024 :

canton	adresse	lieu
VD	Rue du Centre 140	Saint-Sulpice

5.8 Perspectives du Fonds Dominicé Swiss Property Fund

Les perspectives du fonds se révèlent prometteuses, notamment grâce à nos nombreux projets de développement au sein du parc immobilier existant. À ce jour, 100% des immeubles du parc ont été soumis à une analyse approfondie, et 48% de ces derniers ont déjà des projets confirmés (à moyen et long terme) visant à créer de nouvelles surfaces. Plus de 10% des immeubles attendent des développements liés à de nouvelles réglementations, associés à des quartiers majeurs, et ces projets devraient se concrétiser dans un délai de 8 à 12 ans. Le reste des immeubles, soit environ 38% du parc, est actuellement en cours d'analyse et ces études seront finalisées à court terme.

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

Pour l'année en cours, nous anticipons une hausse des loyers encaissés, principalement due à la réduction du taux de vacance de notre portefeuille. Cette augmentation est également attribuable aux nouvelles acquisitions dont les taux de vacance sont proches de 0%.

D'ici 2029, le volume cible du fonds est de CHF 1 milliard de fortune brute qui pourront être déployés au moyen du large réseau de l'équipe de gestion immobilière, des gestionnaires de fortunes de Dominicé, et par des partenariats mis en place avec des fiduciaires, Family offices, gestionnaires privés et promoteurs.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le Contrat de fonds intégré (en français).

Le rapport semestriel au 31 décembre 2024 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale : Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges

Téléphone : +41 (0)22 365 20 70

Email : fundprojects@solutionsandfunds.com

Internet : www.solutionsandfunds.ch

Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire (180-2155), case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Solutions & Funds SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du fonds Dominicé Swiss Property Fund n'est intervenu.

Morges, le 28 février 2025

La direction de fonds
SOLUTIONS & FUNDS SA

La Banque dépositaire
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 <i>Objectif de placement</i>	6
1.9.2 <i>Politique de placement</i>	7
1.9.3 <i>Utilisation de dérivés</i>	10
1.10 VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	10
1.11 REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES	10
1.11.1 <i>Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds</i>	10
1.11.2 <i>Total Expense Ratio</i>	11
1.11.3 <i>Paie ment de rétrocessions et octroi de rabais</i>	11
1.11.4 <i>Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur</i>	12
1.11.5 <i>Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)</i>	12
1.11.6 <i>Placements dans des placements collectifs de capitaux liés</i>	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 assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

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

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

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

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

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

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

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

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

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

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

FATCA :

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

1.3. Exercice comptable

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

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

1.5. Parts

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

1.6. Cotation et négoce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Affectation des résultats

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

1.9. Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.9.1 Objectif de placement

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

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

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

1.9.2. Politique de placement

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

Sont autorisés en tant que placement de ce fonds immobilier :

a) Des immeubles et leurs accessoires ;

Par immeubles, on entend :

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

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

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

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

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

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

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

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 efficaces 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. CO ₂ /m ² de SRE*/an)	-35% d'ici 2030 (par rapport à 2022)***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m ²)	-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 efficace 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 rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

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

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

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

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

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

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

5.2 Publications du fonds immobilier

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

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

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

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

5.3 Assurances des immeubles

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

5.4 Restrictions de vente

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

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

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

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

6 Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

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

30.06.2024 : 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. 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 cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

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

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

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultat du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.
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) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
- d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier jusqu'à concurrence de 25% ;
- e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

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

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

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

avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable..
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts susceptibles d'être perçus à l'éventuelle liquidation dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à CHF 0,01.

§ 17 Émission et rachat des parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches à l'exception des apports en nature (§ 17 ch. 8). Sauf dans ce cas, la direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

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

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

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

4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut provisoirement et exceptionnellement suspendre le rachat des parts:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature

se présente ;

- c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
 7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
 8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

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

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

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

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

V Rémunérations et frais accessoires

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

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

Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

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

Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

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

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

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

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

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

3. Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.
4. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0,50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
6. La direction de fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des frais accessoires suivants inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle (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'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation y compris les frais d'assurance, 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. Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
9. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a et ch. 7 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.

10. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
11. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
12. Lorsque la direction de fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions de gestion, d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

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

§ 21 Audit

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

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

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

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

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

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

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

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

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

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;

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

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

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

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

Les dispositions du § 19 ch. 6 demeurent réservées.

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

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

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a. Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b. Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c. Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
 - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
 - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - les conditions d'émission et de rachat ;
 - la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - l'organe de publication.
 - d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e. Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.

4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

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

X Modification du contrat de fonds de placement**§ 27**

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

XI Droit applicable et for**§ 28**

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

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

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 30 septembre 2024.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 27 mai 2024.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al.1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

La direction

Solutions & Funds SA

La banque dépositaire

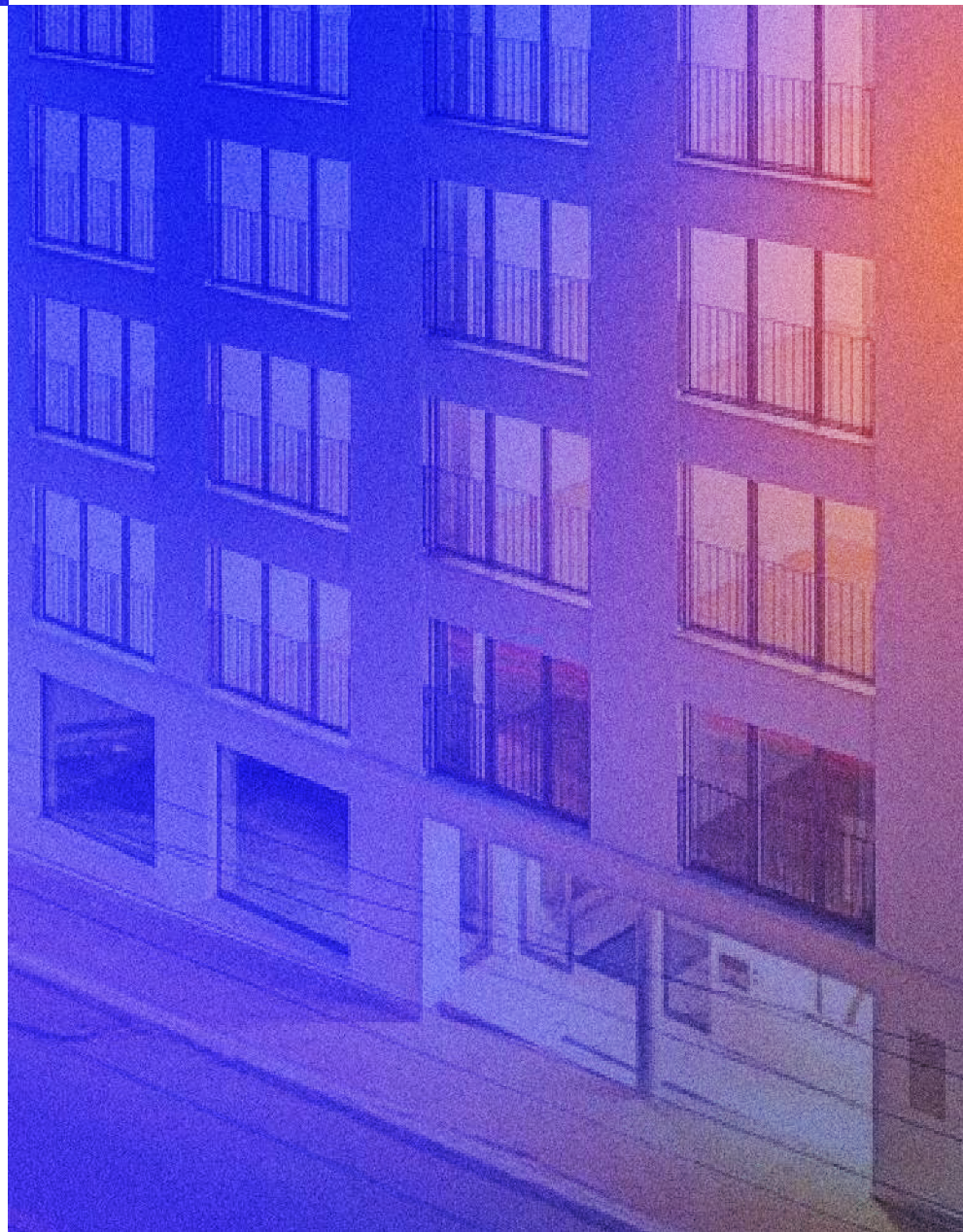
Banque Cantonale Vaudoise



DOMINICÉ
Swiss Property Fund

Rapport semestriel
non audité
Ungeprüfter
Halbjahresbericht

31.12.2024



DOMINICÉ

Invest like us.

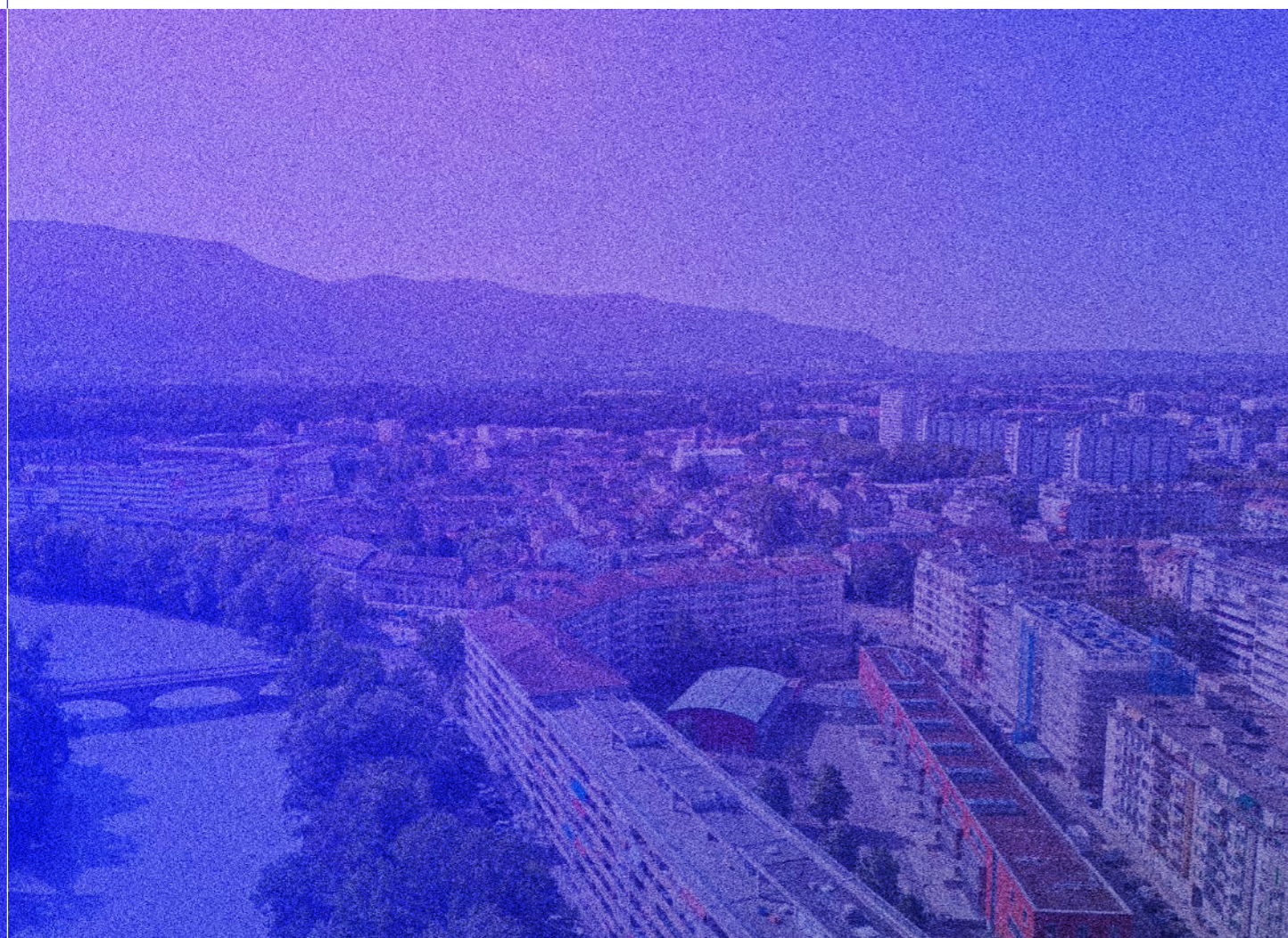
Sommaire Index

Dominicé
Swiss Property Fund

4	Portrait du fonds Porträt des Fonds
8	Gestion et organes Verwaltung und Organe
10	Rapport de gestion Geschäftsbericht
54	Chiffres-clés Kennzahlen
60	Compte de fortune Vermögensrechnung
61	Compte de résultat Erfolgsrechnung
62	Inventaire des immeubles Immobilien-inventar
72	Liste des achats et des ventes Aufstellung der Käufe und Verkäufe
74	Détail des dettes hypothécaires Hypothekarschulden im Detail
76	Informations sur le taux effectif des rémunérations Angaben zu den effektiven Entschädigungen
78	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung
80	Annexe Anhang
86	Indicateurs environnementaux AMAS "REIDA" et "KBOB 2022" AMAS-Umweltindikatoren „REIDA“ und „KBOB 2022“



Portrait du fonds Porträt des 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.

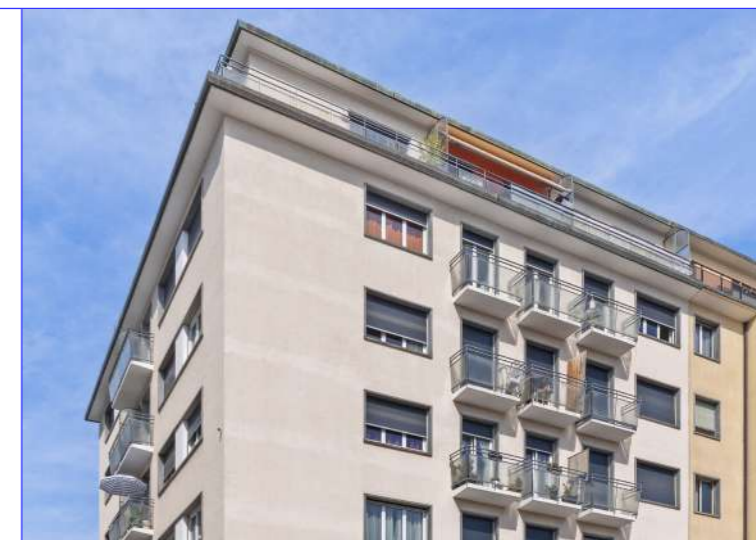
Dominicé Swiss Property Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

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

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.





Le fonds en bref Der Fonds im Überblick

17

Rénovations complètes
d'appartements*

Vollständige Renovierungen
von Wohnungen*

54

Immeubles dans le parc*

Gebäude im Bestand*

CHF

697

M/Mio.

Fortune totale*

Gesamtvermögen*

+23.78%¹

Croissance de l'état locatif*

Wachstum des Mietspiegels*

¹ par rapport au 31.12.2023 / bezogen auf 31.12.2023

65.79%

Marge de bénéfice
d'exploitation (EBIT)*

Betriebsgewinnmarge (EBIT)*

Quote-part des pertes sur loyer

Mietzinsausfallrate

1.97%

31.12.2023



1.78%

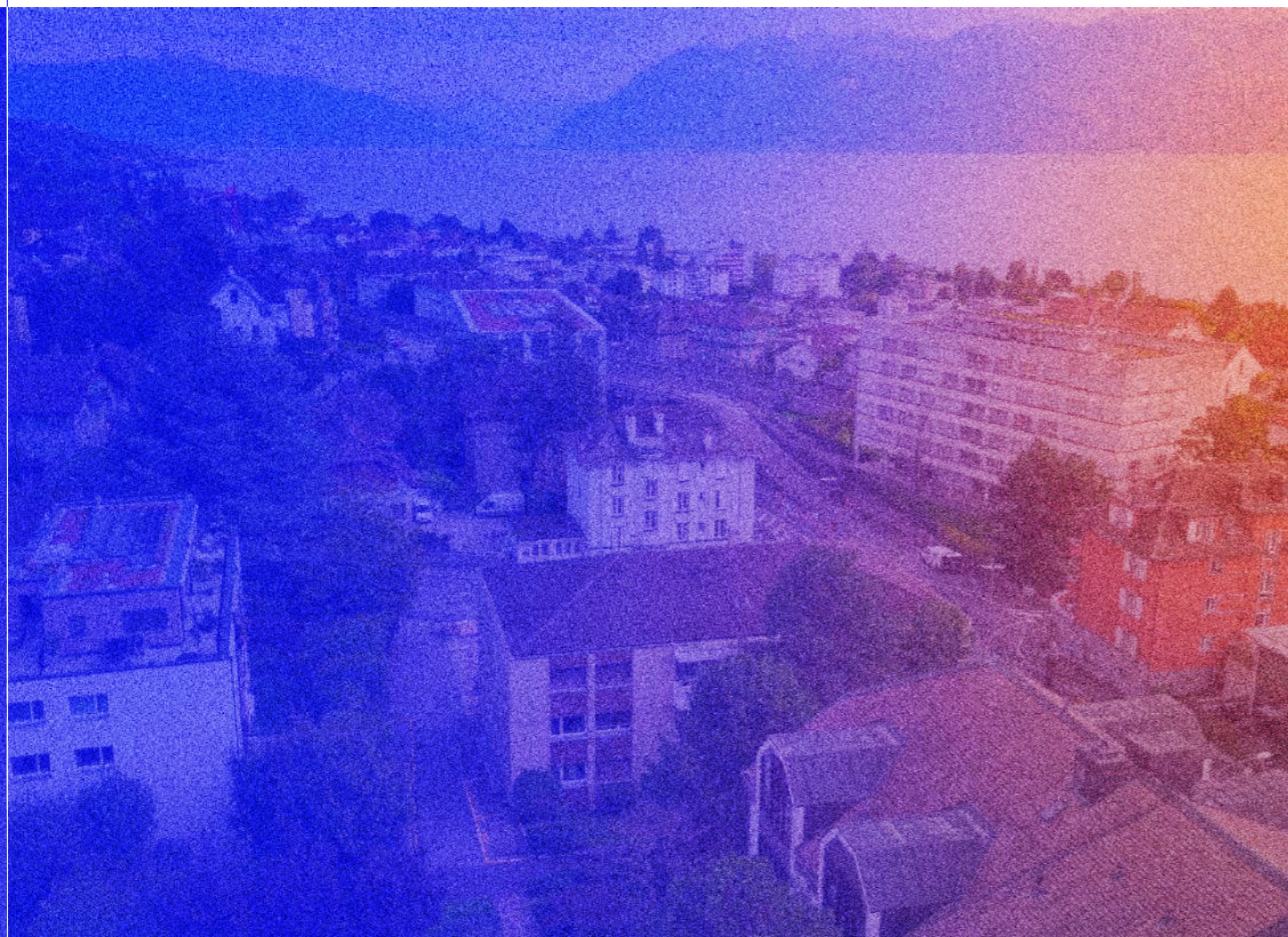
31.12.2024

* au 31.12.2024 / am 31.12.2024



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, Zürich

Personnes responsables
Verantwortliche Personen
Raphaël BOURQUIN
Roxane MONTAGNER

Jones Lang LaSalle SA, Genève

Personnes responsables
Verantwortliche Personen
Olivia SIGER
Daniel SCHNEIDER

Wüest Partner AG, Zürich et Genève

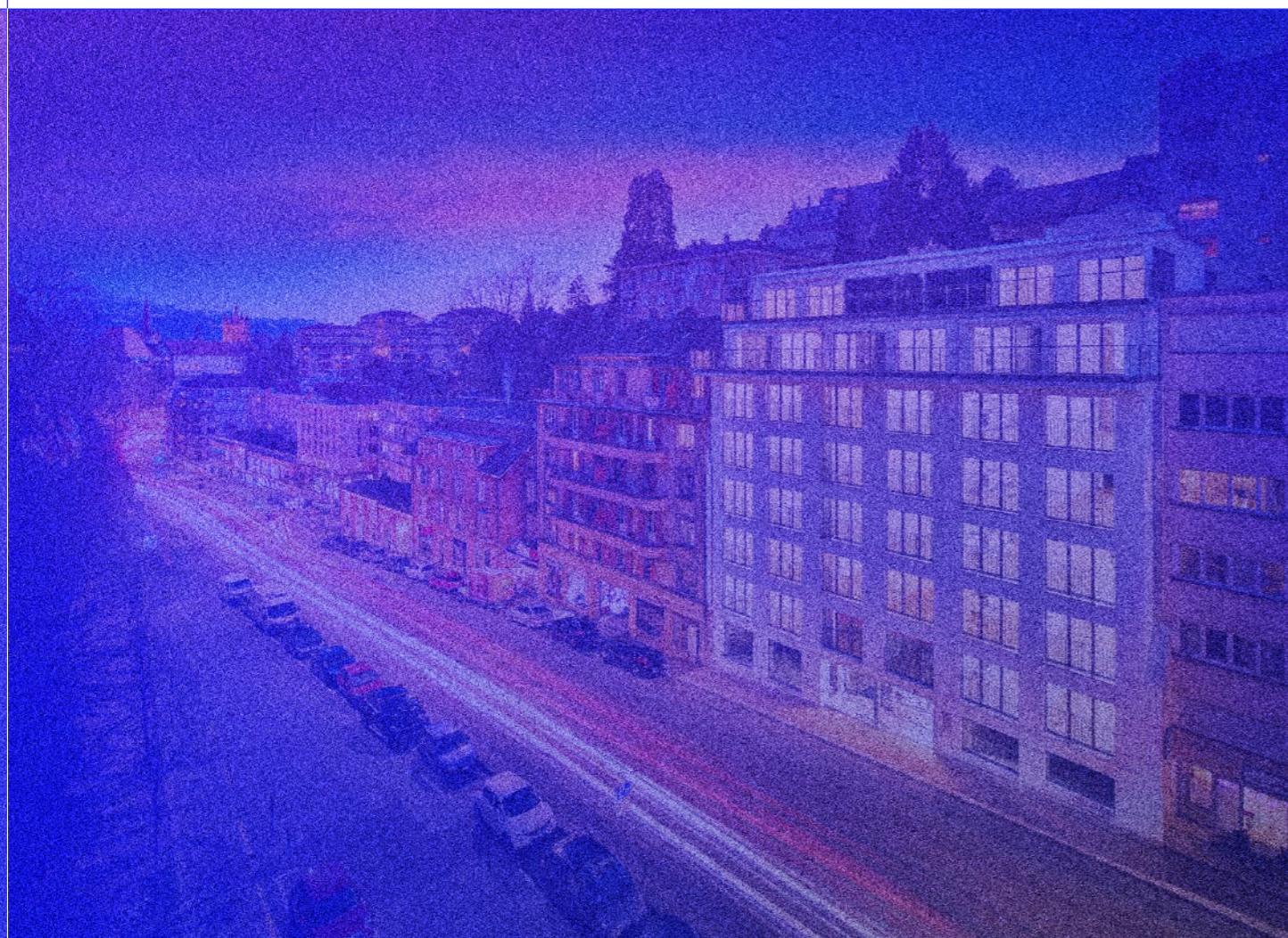
Personnes responsables
Verantwortliche Personen
Vincent CLAPASSON
Julien TOBLER

Gérance des immeubles
Immobilienverwaltung

- Bernard Nicod SA, Lausanne
- de Rham SA, Lausanne
- Fidimmobil SA, Neuchâtel
- GRANGE Immobilier SA, Genève
- MyHome Immobilier JCM SA, Prilly



Rapport de gestion Geschäftsbericht



Revue des marchés

Au cours du deuxième semestre, la BNS a poursuivi sa politique de baisse des taux d'intérêt initiée en mars, tandis que la BCE et la Fed ont aussi baissé leurs taux. L'inflation a fortement reculé en Suisse durant cette période, passant de 1.3% en glissement annuel en juin 2024 à 0.6% à la fin de l'année. Dans un même temps, le taux d'intérêt SARON à trois mois est passé de 1.18% à 0.39%, accentuant le sentiment d'optimisme dans le monde immobilier. Ce sentiment positif est venu aussi d'une nouvelle baisse du taux de logements vacants en Suisse qui a été mesuré à 1.08% en juin 2024, le niveau le plus bas de ces dix dernières années.

Dans ce contexte de pénurie de logement, le marché des biens immobiliers a repris son mouvement de hausse après le ralentissement observé les deux années précédentes. Dans un même temps les fonds immobiliers ont poursuivi leur hausse en bourse, l'indice suisse ayant progressé de 17.6% sur l'ensemble de l'année 2024 dont 12.1% au deuxième semestre.

L'immobilier résidentiel suisse reste un segment très demandé, l'immigration est importante et de niveau socioprofessionnel élevé et les taux d'intérêt s'approchent de zéro. Conjointement, les résultats des diverses votations indiquent que les citoyens suisses s'opposent souvent à plus de constructions, maintenant une pression haussière sur les loyers et les prix de l'immobilier.

Marktüberblick

Im zweiten Halbjahr setzte die SNB ihre im März eingeleitete Zinssenkungspolitik fort, während auch die EZB und die Fed ihre Zinssätze senkten. Die Inflation in der Schweiz ging in diesem Zeitraum stark zurück und sank von 1.3% im Jahresvergleich im Juni 2024 auf 0.6% zum Jahresende. Gleichzeitig fiel der dreimonatige SARON-Zinssatz von 1,18% auf 0,39%, was den Optimismus im Immobiliensektor verstärkte. Zusätzlich sank die Leerwohnungsziffer in der Schweiz auf 1,08% im Juni 2024, den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre.

Vor diesem Hintergrund des Wohnraummangels setzte der Immobilienmarkt seinen Aufwärtstrend nach zwei Jahren der Abschwächung fort. Immobilienfonds legten weiter an der Börse zu, wobei der Schweizer Immobilienindex im Jahr 2024 um insgesamt 17,6% stieg, davon 12,1% im zweiten Halbjahr.

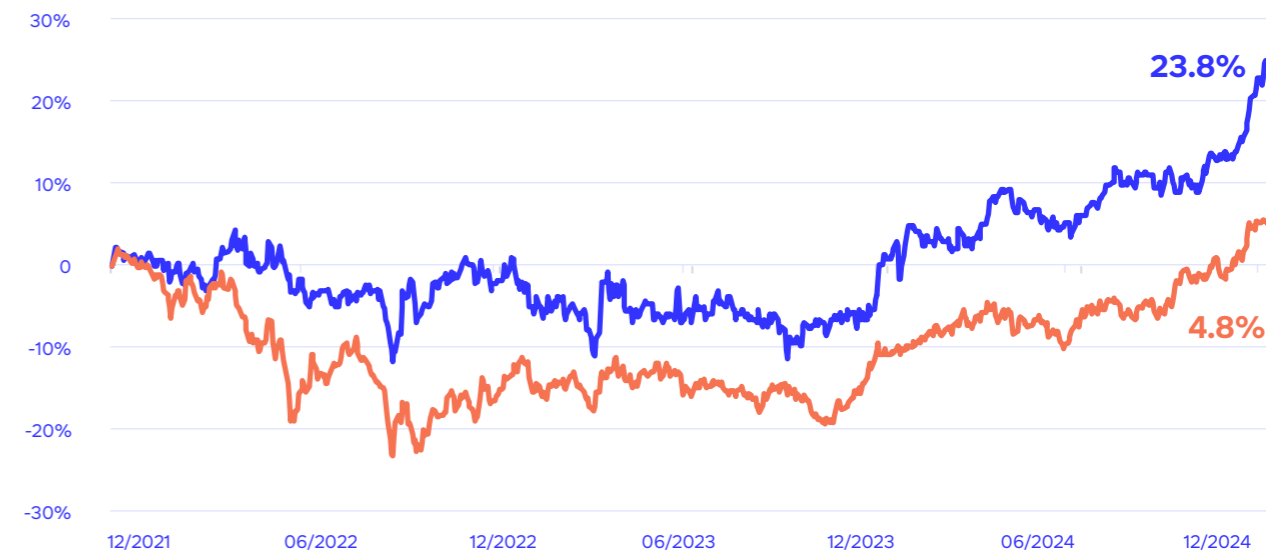
Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt bleibt stark nachgefragt. Die Migration ist hoch und zeichnet sich durch ein hohes sozioökonomisches Niveau aus, während die Zinssätze sich nahezu auf Null zubewegen. Gleichzeitig zeigen verschiedene Abstimmungsergebnisse, dass Schweizer Bürger oft gegen zusätzliche Bauprojekte stimmen, was den Druck auf Mieten und Immobilienpreise weiter erhöht.





PERFORMANCE SUR 3 ANS¹

3-JAHRES-PERFORMANCE¹

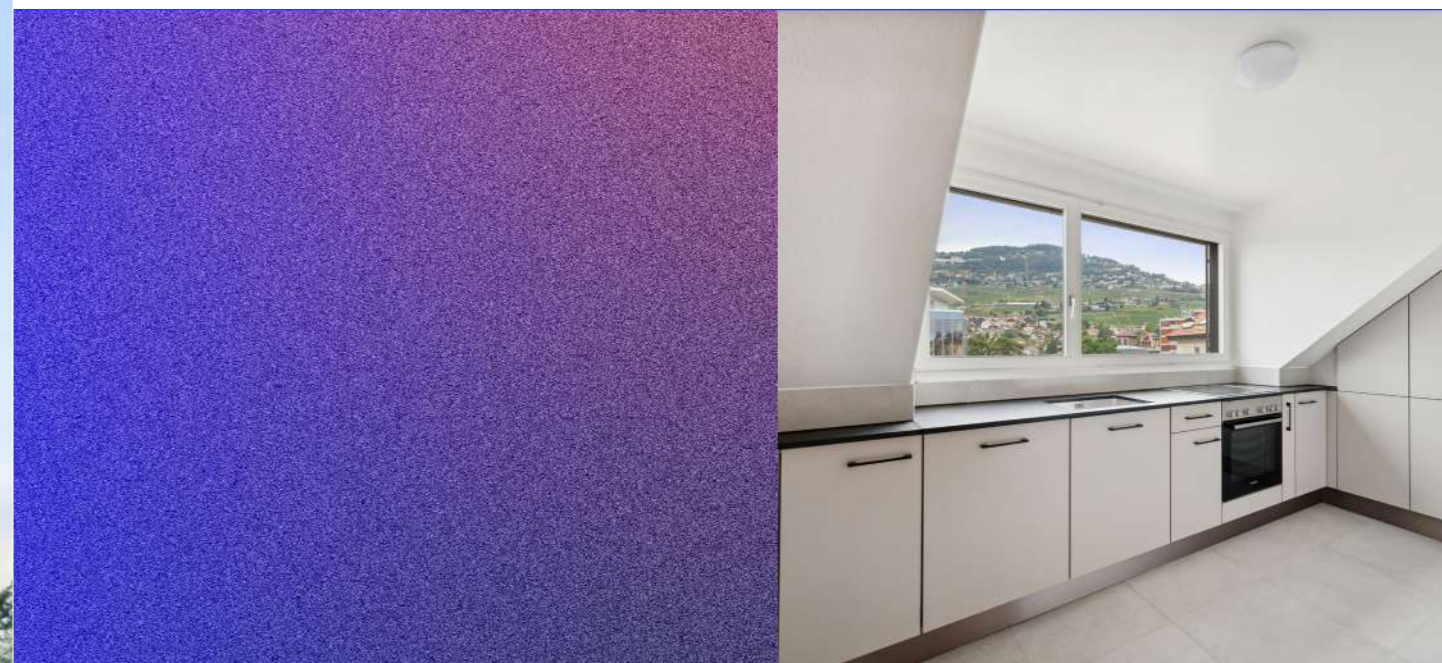


¹ Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs. Les chiffres de performance sont tous net de frais et d'impôt suisse sur le revenu et la fortune.

¹ Vergangene Wertentwicklungen sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. Die Performancezahlen sind alle nach Abzug von Gebühren und der Schweizer Einkommens- und Vermögenssteuer angegeben.

Le graphique ci-dessus illustre la croissance remarquable du Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) au cours des trois dernières années, avec une performance dépassant les 23%. Ce résultat surpasse de près de 19% l'indice de référence SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR). Avec cette progression, le DSPF se distingue comme l'un des trois fonds ayant la meilleure performance cumulée sur trois ans.

Die obige Grafik illustriert das bemerkenswerte Wachstum des Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) in den letzten drei Jahren mit einer Performance von über 23%. Dies übertrifft den Benchmark-Index SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR) um fast 19% und positioniert den DSPF als einen der drei leistungsstärksten Fonds der letzten drei Jahre.





Politique d'investissement

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

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

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

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

Anlagestrategie

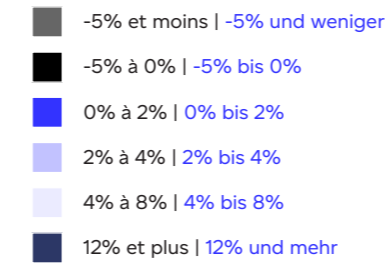
Unsere Anlagestrategie im Bereich der Wohnimmobilien in der Westschweiz basiert auf mehreren Schlüsselkriterien. Wir priorisieren den Erwerb von Immobilien in gut erschlossenen Gebieten mit Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, lokalen Dienstleistungen und essenzieller Infrastruktur, während wir verantwortungsbewusste Investitionskriterien einhalten.

Unser Fokus liegt auf dynamischen urbanen Zentren, in denen die Wohnraumnachfrage durch positive makro- und mikroökonomische Indikatoren gestützt wird. Jede Investitionsentscheidung basiert auf einer eingehenden Analyse der lokalen Markttrends, Wirtschaftswachstumsraten und finanziellen Stabilität der Region.

Unser Ziel ist der Aufbau eines ausgewogenen, diversifizierten Immobilienportfolios, das langfristige Erträge generiert. Eine strenge Selektion der Immobilien, basierend auf einer tiefgehenden Risikoprüfung und Identifikation von Chancen, sichert die Stabilität und das Wachstum unseres Wohnimmobilienfonds in der Westschweiz.

Diese Anlagestrategie zeigt sich in der Zusammensetzung unseres Portfolios, das auf urbane Zentren fokussiert ist.

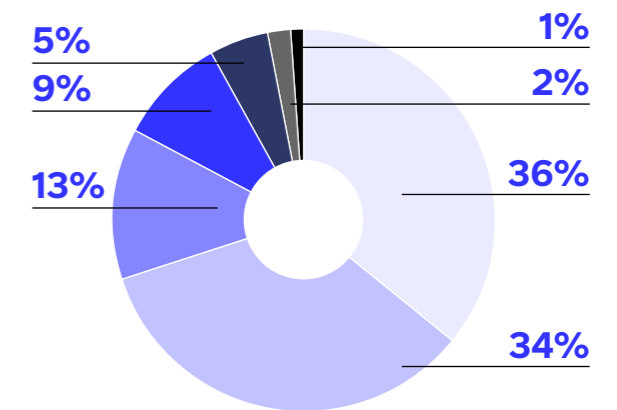
PORTEFEUILLE EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION SUR 5 ANS^{1,2}



1 Selon la valeur vénale au 31 décembre 2024.

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 établie au niveau de la propriété.

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

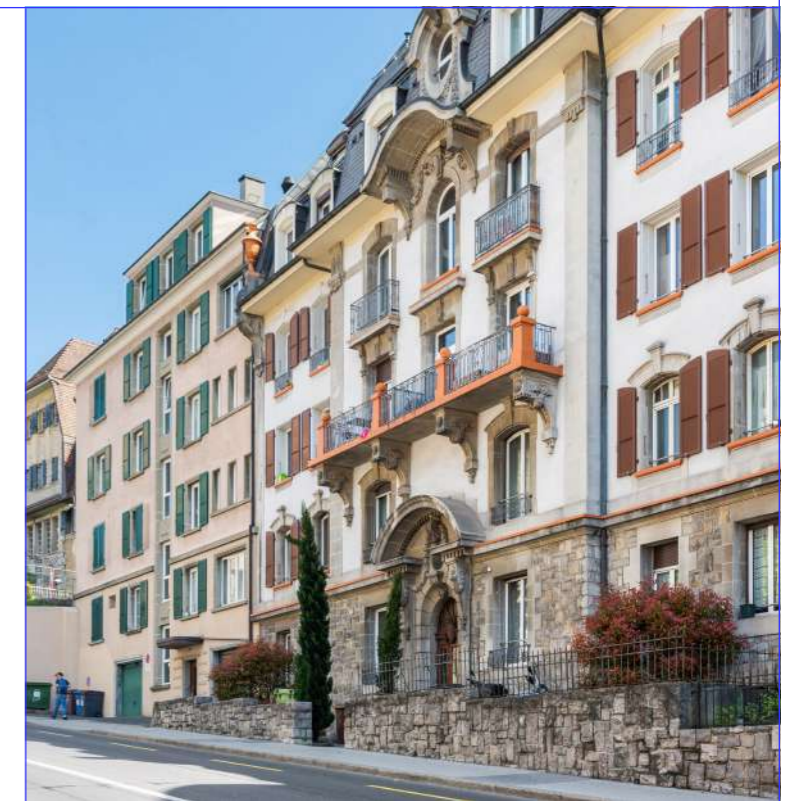


1 Gemäß dem Verkehrswert zum 31. Dezember 2024.

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.



→ Avenue de Béthusy 30 à Lausanne /VD

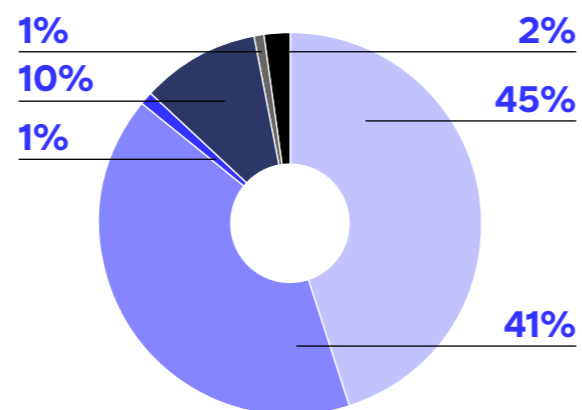




RÉPARTITION PAR CARACTÈRE URBAIN DE LA COMMUNE¹⁶³

- 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 GEMEINDE¹



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

L'année 2024 a marqué une expansion significative du fonds, avec trois levées de fonds réussies sur une période de 8 mois, du jamais vu pour un fonds coté, et un premier swap (apport en nature) stratégique, totalisant des capitaux à hauteur de CHF 145 millions, nous permettant d'acquérir pour CHF 185 millions d'actifs immobiliers. Ces acquisitions ont été principalement réalisées à Genève et Lausanne de gré à gré, où la demande locative reste soutenue.

Chacune de ces acquisitions a été sélectionnée pour sa situation géographique, son potentiel de valorisation et sa capacité à générer des rendements attractifs. Des opportunités d'optimisation, notamment via des rénovations et des surélévations, ont été identifiées pour maximiser la performance du portefeuille.

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

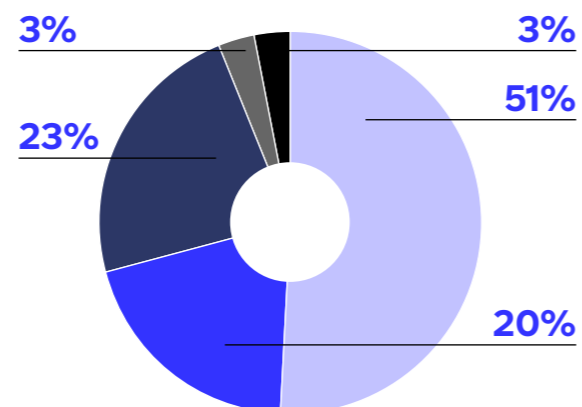
Das Jahr 2024 markierte eine bedeutende Expansion des Fonds mit drei erfolgreichen Kapitalerhöhungen innerhalb von acht Monaten – ein Novum für einen börsennotierten Fonds – sowie einem ersten strategischen Swap (Sachkapitalzufuhr), wodurch insgesamt Kapital in Höhe von CHF 145 Millionen mobilisiert wurde. Dies ermöglichte den Erwerb von Immobilienvermögen im Wert von CHF 185 Millionen. Diese Akquisitionen wurden hauptsächlich in Genf und Lausanne im Rahmen von Direktverhandlungen getätigt, wo die Mietnachfrage weiterhin hoch ist.

Jede dieser Investitionen wurde aufgrund ihrer geografischen Lage, ihres Wertsteigerungspotenzials und ihrer Fähigkeit, attraktive Renditen zu generieren, sorgfältig ausgewählt. Zusätzlich wurden Optimierungsmöglichkeiten, insbesondere durch Renovierungen und Aufstockungen, identifiziert, um die Portfolioperformance weiter zu maximieren.

RÉPARTITION NOTE MACRO W&P²⁶³

- 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

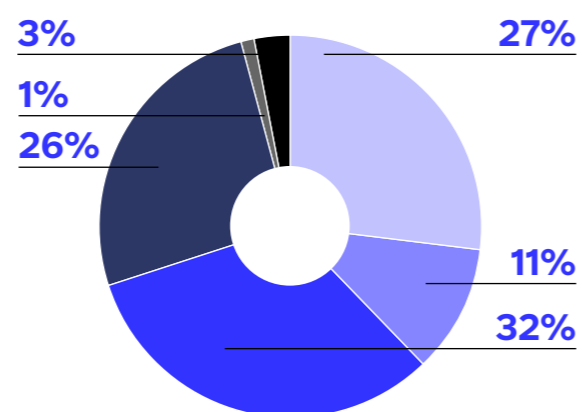
AUFTEILUNG DER MAKRO-NOTE W&P²



RÉPARTITION NOTE MICRO W&P²⁶³

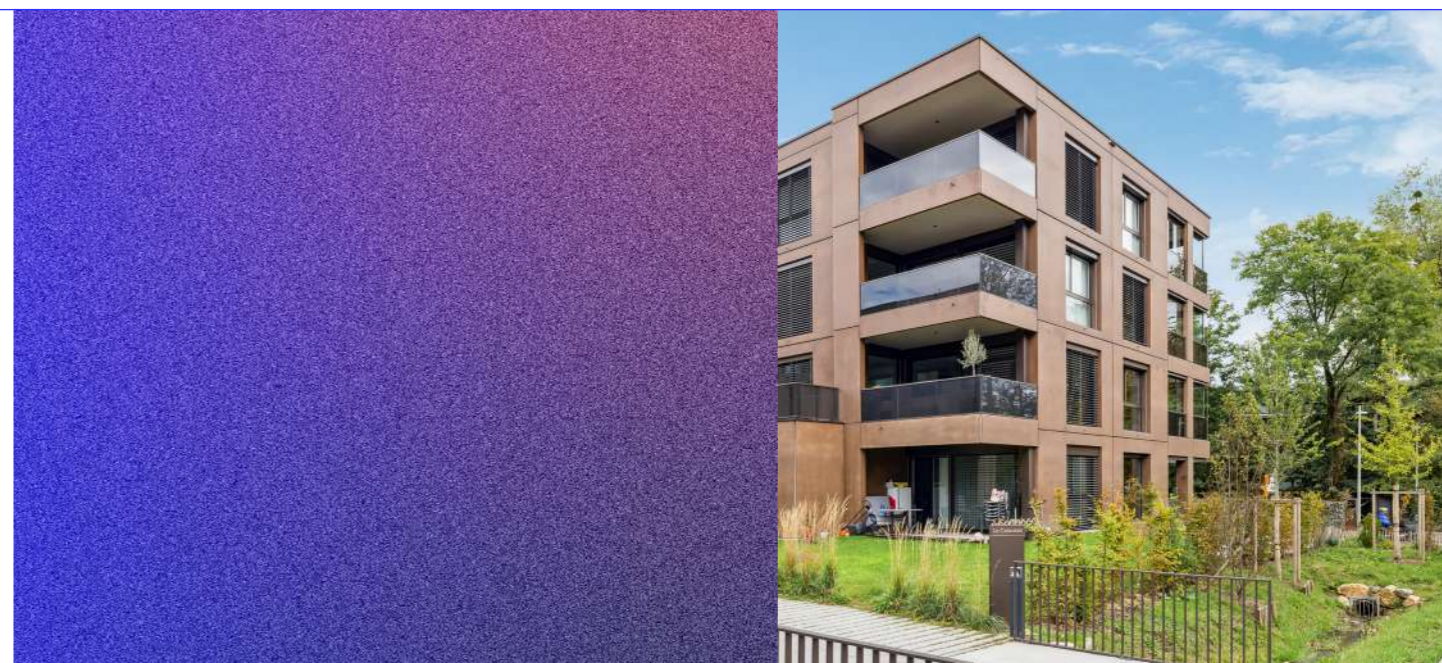
- Très bon à excellent | Sehr gut bis ausgezeichnet
- Bon à très bon | Gut bis sehr gut
- Légèrement au-dessus de la moyenne à bon | Leicht überdurchschnittlich bis gut
- Moyen à légèrement au-dessus de la moyenne | Mittel bis leicht überdurchschnittlich
- Légèrement au-dessous de la moyenne à moyen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

AUFTEILUNG DER MIKRO-NOTE W&P²



1 La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS.
 2 Selon la valeur vénale au 31 décembre 2024.
 3 Source: Wüest Partner

1 Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.
 2 Gemäß dem Verkehrswert zum 31. Dezember 2024.
 3 Quelle: Wüest Partner.





Acquisitions à Genève

RUE DES ROIS 21, 23 – GENÈVE

Situé dans le quartier dynamique de Plainpalais, cet immeuble se distingue par sa position centrale, à proximité immédiate des transports en commun, des commerces, et des institutions culturelles. Il est composé de 16 appartements, deux arcades commerciales, et un étage de bureaux, tous entièrement loués. Le bâtiment dispose également d'un parking souterrain, un atout rare dans cette partie de la ville.

Avec un rendement brut de 4.3% et une réserve locative élevée de 23%, cet immeuble offre des opportunités de mise à niveau, notamment pour l'étage de bureaux qui pourrait être converti en espaces résidentiels ou commerciaux selon les besoins du marché.

RUE LIOTARD 3 – GENÈVE

Cet immeuble résidentiel de 30 logements, situé dans le quartier de la Servette, à deux pas de l'HEPIA (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève), est particulièrement attractif pour les étudiants et jeunes professionnels. Il propose une variété d'appartements, allant du studio aux 4 pièces, avec un restaurant occupant le rez-de-chaussée. Les combles, actuellement utilisés comme espaces de stockage, offrent un potentiel de transformation en unités résidentielles supplémentaires.

Le bâtiment, avec un rendement brut de 3.9% et une réserve locative de plus de 15%, est en excellent état d'entretien. Les combles pourraient être valorisées pour augmenter le nombre d'appartements disponibles, renforçant ainsi le rendement locatif.

Akquisitionen in Genf

RUE DES ROIS 21, 23 – GENF

Dieses Gebäude befindet sich im lebhaften Viertel Plainpalais und zeichnet sich durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften und kulturellen Institutionen aus. Es besteht aus 16 Wohnungen, zwei Gewerbeflächen und einer Büroetage, die alle vollständig vermietet sind. Das Gebäude verfügt zudem über eine Tiefgarage – ein seltenes Merkmal in dieser Gegend der Stadt.

Mit einer Bruttorendite von 4,3% und einer hohen Mietreserve von 23% bietet diese Immobilie attraktive Aufwertungsmöglichkeiten, insbesondere für die Büroetage, die je nach Marktnachfrage in Wohn- oder Gewerbeflächen umgewandelt werden könnte.

RUE LIOTARD 3 – GENF

Dieses Wohngebäude mit 30 Wohnungen befindet sich im Stadtteil Servette, nur wenige Schritte von der HEPIA (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève) entfernt, und ist besonders attraktiv für Studenten und junge Berufstätige. Es bietet eine Vielzahl von Wohnungen, von Studios bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen, und verfügt über ein Restaurant im Erdgeschoss. Die Dachgeschossräume, die derzeit als Lagerfläche genutzt werden, bieten Potenzial für eine Umwandlung in zusätzliche Wohneinheiten.

Das Gebäude befindet sich in einem ausgezeichneten Wartungszustand und weist eine Bruttorendite von 3,9% sowie eine Mietreserve von über 15% auf. Die Aufwertung des Dachgeschosses könnte die Anzahl der verfügbaren Wohnungen erhöhen und somit die Mietrendite weiter steigern.







Acquisitions à Genève

CHEMIN DES FRAISIERS 35, 37 – GRAND-LANCY

Ce bâtiment résidentiel, situé dans une zone alliant proximité urbaine et accès rapide à la campagne genevoise, comprend 28 appartements répartis sur 8 étages, tous équipés de balcons, et dispose également d'un parking intérieur. Le quartier est bien desservi par les transports en commun et offre un accès facile aux espaces verts environnants.

Avec un rendement brut de 4,0% et une réserve locative de 20%, le projet de surélévation de deux étages en cours d'étude permettrait de créer environ 584 m² de surfaces locatives supplémentaires, renforçant le rendement de cet actif déjà performant.

↓ Chemin des Fraisières 35, 37 – Grand-Lancy/GE

Akquisitionen in Genf

CHEMIN DES FRAISIERS 35, 37 – GRAND-LANCY

Dieses Wohngebäude, gelegen in einer Gegend, die städtische Nähe mit schnellem Zugang zur Genfer Landschaft verbindet, umfasst 28 Wohnungen auf 8 Etagen, alle mit Balkonen ausgestattet, sowie einen Innenparkplatz. Das Viertel ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden und bietet einen einfachen Zugang zu den umliegenden Grünflächen.

Mit einer Bruttorendite von 4,0% und einer Mietreserve von 20% befindet sich derzeit eine Aufstockung um zwei Etagen in Prüfung. Dadurch könnten rund 584 m² zusätzliche Mietfläche geschaffen werden, was die Rendite dieser bereits leistungsstarken Immobilie weiter steigern würde.



↑ Rue des Mouettes 15 – Les Acacias/GE

RUE DES MOUETTES 15 – LES ACACIAS

Implanté dans le quartier bohème de Carouge, cet immeuble se compose de 31 appartements, tous dotés de balcons, et d'un cabinet thérapeutique au rez-de-chaussée. Le bâtiment bénéficie d'une localisation stratégique, proche des commodités et d'espaces verts, offrant un cadre de vie agréable.

Avec un rendement brut de 3,8% et une réserve locative de 17%, ce bien présente une opportunité de surélévation pour ajouter 116 m² de surface locative et 50 m² de terrasse, maximisant ainsi l'attractivité de l'immeuble pour de futurs locataires.

RUE DES MOUETTES 15 – LES ACACIAS

Im Herzen des bohème Stadtteil Carouge gelegen, besteht dieses Gebäude aus 31 Wohnungen, die alle über Balkone verfügen, sowie einer therapeutischen Praxis im Erdgeschoss. Das Gebäude profitiert von einer strategischen Lage in unmittelbarer Nähe zu Annehmlichkeiten und Grünflächen und bietet somit eine hohe Lebensqualität.

Mit einer Bruttorendite von 3,8% und einer Mietreserve von 17% bietet diese Immobilie eine attraktive Möglichkeit zur Aufstockung, wodurch 116 m² zusätzliche Mietfläche sowie eine 50 m² große Terrasse geschaffen werden könnten. Diese Maßnahme würde die Attraktivität des Gebäudes für zukünftige Mieter weiter steigern.





Acquisitions à Genève

RUE DES BOSSONS 22 – ONEX

Proche du parc des Evaux, des écoles, et d'un arrêt de tram, cet immeuble entièrement résidentiel est en excellent état et propose des appartements spacieux allant du 5 au 7 pièces, tous avec balcons. Il dispose également de boxes dans le parking intérieur, ce qui ajoute un confort supplémentaire pour les locataires.

Ce bien, avec un rendement brut de 4,0% et une réserve locative élevée de 18%, est particulièrement attractif pour les familles. Sa configuration et son emplacement en font un investissement idéal avec un potentiel de valorisation locative important.

↓ Rue des Bossons 22 - Onex/GE

Akquisitionen in Genf

RUE DES BOSSONS 22 – ONEX

In der Nähe des Parc des Evaux, von Schulen und einer Straßenbahnhaltstelle gelegen, befindet sich dieses vollständig als Wohngebäude genutzte Objekt in ausgezeichnetem Zustand. Es bietet großzügige Wohnungen mit 5 bis 7 Zimmern, alle mit Balkonen. Zusätzlich verfügt das Gebäude über Garagenboxen in der Tiefgarage, was den Komfort für die Mieter weiter erhöht.

Mit einer Bruttorendite von 4,0% und einer hohen Mietreserve von 18% ist diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Ihre Konfiguration und Lage machen sie zu einer idealen Investition mit großem Potenzial für eine Wertsteigerung der Mieteinnahmen.



↑ Rue Jean-Antoine-Gautier 16 – Genève/GE

RUE JEAN-ANTOINE-GAUTIER 16 – GENÈVE

Cet immeuble résidentiel, constitué en PPE dès sa construction, bénéficie d'une localisation exceptionnelle au cœur de Genève, à proximité des transports publics, des commerces, des écoles et du lac Léman. Il propose des appartements très prisés, allant du studio au 4 pièces, la majorité étant dotés de balcons. Le taux de vacance est de 0%.

En excellent état grâce à une rénovation des parties communes réalisée en 2024, l'immeuble offre un important potentiel de valorisation, avec une réserve locative estimée à 47%. De plus, un projet de surélévation est en cours d'étude et permettra d'ajouter 330 m² de surfaces locatives supplémentaires.

RUE JEAN-ANTOINE-GAUTIER 16 – GENÈVE

Dieses Wohngebäude, das bereits bei seiner Errichtung als Stockwerkeigentum (PPE) konzipiert wurde, befindet sich in außergewöhnlicher Lage im Herzen von Genf, in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften, Schulen und dem Genfersee. Es bietet äußerst begehrte Wohnungen, von Studios bis zu 4-Zimmer-Wohnungen, wobei die Mehrheit über Balkone verfügt. Die Leerstandsquote beträgt 0%.

Dank der 2024 durchgeführten Renovierung der Gemeinschaftsbereiche befindet sich das Gebäude in ausgezeichnetem Zustand und bietet ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial mit einer geschätzten Mietreserve von 47%. Zudem wird derzeit ein Aufstockungsprojekt geprüft, das die Schaffung von zusätzlichen 330 m² Mietfläche ermöglichen würde.





Acquisitions vaudoises

AVENUE D'ECHALLENS 62, LAUSANNE

Situé dans un quartier paisible de Lausanne, cet immeuble résidentiel offre une vue imprenable sur le lac Léman. Composé de 10 appartements, tous dotés de balcons ou de jardins, il est entièrement loué. Le quartier est apprécié pour son calme et sa proximité avec les commodités locales.

Avec un rendement brut de 4.11% et une réserve locative de 36%, un projet de surélévation d'un étage et demi est à l'étude, permettant d'augmenter significativement la surface habitable et le revenu locatif potentiel.

Waadtländer Akquisitionen

AVENUE D'ECHALLENS 62, LAUSANNE

In einem ruhigen Viertel von Lausanne gelegen, bietet dieses Wohngebäude einen atemberaubenden Blick auf den Genfersee. Es besteht aus 10 Wohnungen, die alle über Balkone oder Gärten verfügen, und ist vollständig vermietet. Das Viertel wird für seine Ruhe und die Nähe zu lokalen Annehmlichkeiten geschätzt.

Mit einer Bruttorendite von 4,11% und einer Mietreserve von 36% wird derzeit ein Projekt zur Aufstockung um eineinhalb Etagen geprüft, das die Wohnfläche erheblich erweitern und das Mietpotenzial deutlich steigern würde.

CHEMIN DES ROCHES 1, 1009 PULLY

Situé dans une commune prisée de l'est de lausannois, cet immeuble mixte est composé d'un rez-de-chaussée commercial (restauration et école) et de 18 logements répartis sur 3 étages.

Avec un rendement brut de 4.35% et une réserve locative de 25%, ce bien est en bon état d'entretien. Il est proche des commodités et se situe à moins de 10 minutes à pied de la gare de Pully.

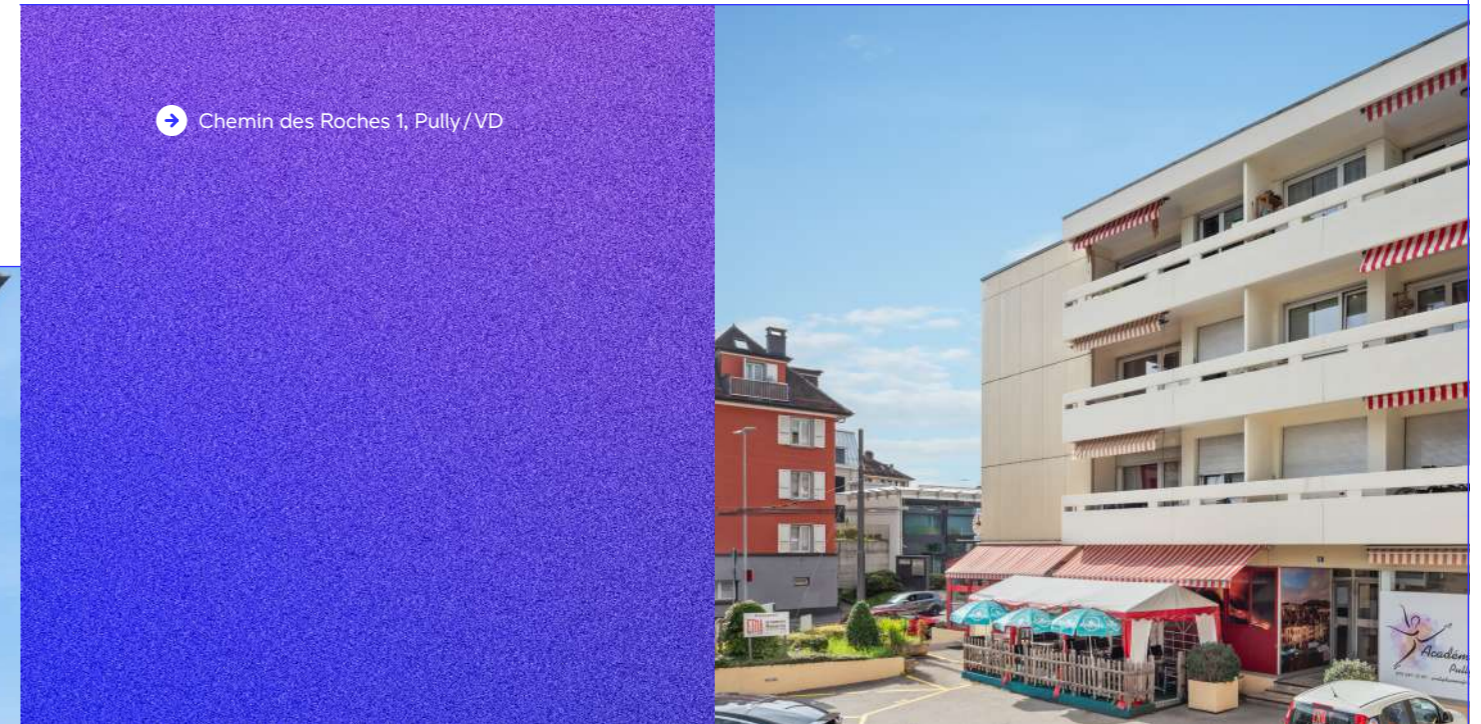
CHEMIN DES ROCHES 1, 1009 PULLY

In einer begehrten Gemeinde im Osten von Lausanne gelegen, besteht dieses gemischt genutzte Gebäude aus einem kommerziellen Erdgeschoss (Gastronomie und Schule) sowie 18 Wohnungen, die sich auf drei Etagen verteilen.

Mit einer Bruttorendite von 4,35% und einer Mietreserve von 25% befindet sich diese Immobilie in einem guten Wartungszustand. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten und weniger als 10 Gehminuten vom Bahnhof Pully entfernt.



↑ Avenue d'Echallens 62, Lausanne / VD



Ces nouvelles acquisitions témoignent de l'expertise de notre équipe de gestion dans l'identification d'actifs immobiliers de qualité, idéalement situés dans des emplacements urbains stratégiques. La sélection de biens, notamment à Genève et Lausanne, reflète notre engagement à offrir des rendements stables tout en maximisant le potentiel de valorisation de notre portefeuille.

Par ailleurs, la taille moyenne des immeubles sous gestion a progressé, passant de CHF 12 millions à plus de CHF 13 millions, illustrant notre volonté de privilégier des actifs de plus grande envergure, en parfaite adéquation avec notre stratégie de croissance.

Diese neuen Akquisitionen zeugen von der Expertise unseres Managementteams bei der Identifizierung hochwertiger Immobilienobjekte an strategisch günstigen urbanen Standorten. Die Auswahl der Objekte, insbesondere in Genf und Lausanne, unterstreicht unser Engagement, stabile Renditen zu erzielen und gleichzeitig das Wertsteigerungspotenzial unseres Portfolios zu maximieren.

Darüber hinaus ist die durchschnittliche Größe der verwalteten Gebäude gestiegen – von CHF 12 Millionen auf über CHF 13 Millionen. Dies verdeutlicht unser Bestreben, vorrangig größere Objekte zu erwerben, die optimal mit unserer Wachstumsstrategie übereinstimmen.



Analyse de la performance

FORTUNE ET INVESTISSEMENTS

Le fonds de placement a clôturé son exercice semestriel au 31 décembre 2024 avec une fortune totale de CHF 697 millions, enregistrant une progression de 26.5% par rapport à l'année précédente. Cette croissance est principalement attribuable à l'acquisition de huit immeubles pour un montant total de CHF 131 millions.

Par ailleurs, des investissements à hauteur de CHF 2,7 millions ont été réalisés, dont CHF 1,2 millions dans le cadre du projet de démolition et reconstruction de la Rue de la Borde 17 à Lausanne. La valorisation globale des immeubles est restée stable, affichant une légère progression de 1.64% à périmètre constant par rapport à la clôture annuelle du 30 juin 2024.

Les investissements réalisés durant le premier semestre 2024/25 ont permis d'optimiser et de valoriser le portefeuille immobilier à long terme. La stratégie d'investissement axée sur la modernisation du parc existant s'est traduite par 17 rénovations complètes d'appartements et une rénovation partielle. Ces travaux ont généré une augmentation annuelle des revenus locatifs de CHF 84'566.-, correspondant à un retour sur investissement (ROI) de 8%.

Performanceanalyse

VERMÖGEN UND INVESTITIONEN

Der Anlagefonds schloss sein Halbjahresergebnis zum 31. Dezember 2024 mit einem Gesamtvermögen von CHF 697 Millionen ab, was einem Anstieg von 26,5% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Wachstumsrate ist vor allem auf den Erwerb von acht Immobilien im Gesamtwert von CHF 131 Millionen zurückzuführen.

Darüber hinaus wurden Investitionen in Höhe von CHF 2,7 Millionen getätigt, darunter CHF 1,2 Millionen für ein Abriss- und Neubauprojekt in der Rue de la Borde 17 in Lausanne. Die Gesamtbewertung der Immobilien blieb stabil und verzeichnete eine leichte Wertsteigerung von 1,64% auf vergleichbarer Basis gegenüber dem Stand zum 30. Juni 2024.

Durch strategische Investitionen in Modernisierungen konnten die Erträge langfristig optimiert und gesteigert werden. Insgesamt wurden 17 Wohnungen komplett und eine Wohnung teilweise renoviert. Diese Maßnahmen führten zu einer jährlichen Mietsteigerung von CHF 84'566, was einer Investitionsrendite (ROI) von 8% entspricht.



Route de Marcolet 15a, Crissier /VD

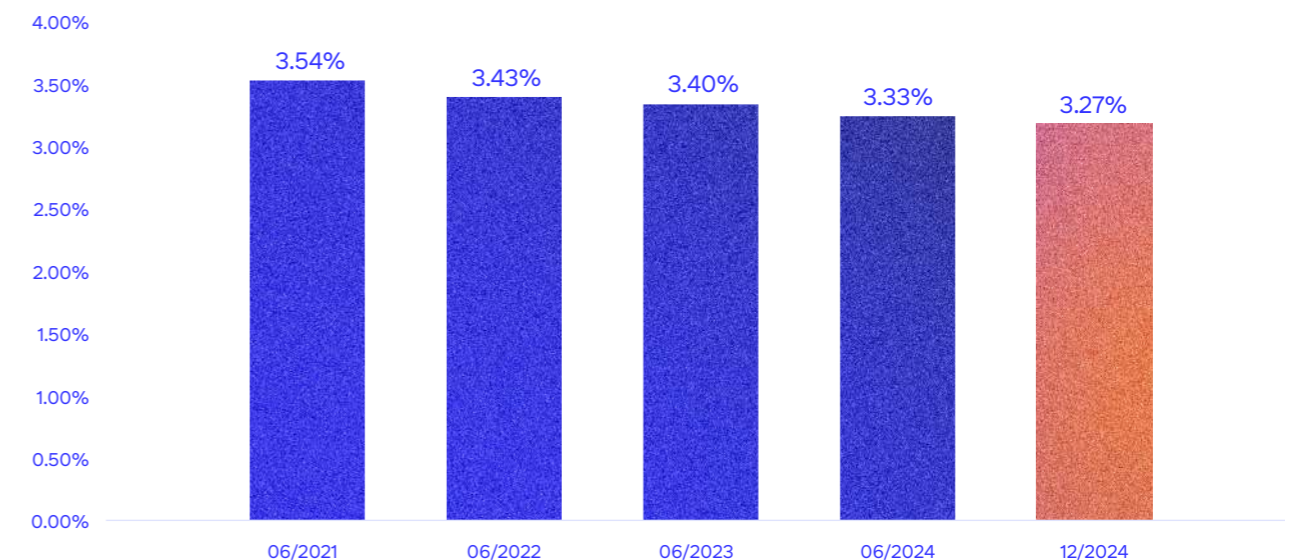
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire (VNI) par part s'élève à CHF 124.11 au 31 décembre 2024, contre CHF 123.36 au 30 juin 2024. Le rendement de placement atteint 3.24% sur les six premiers mois de l'exercice 2024/25 comparé à 1.36% au 31 décembre 2023, soutenu légèrement par la diminution du taux d'actualisation moyen pondéré à 3.27% (contre 3.33% six mois auparavant), ainsi que par nos acquisitions stratégiques et les investissements visant à valoriser le patrimoine immobilier.

NETTOINVENTARWERT

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beträgt zum 31. Dezember 2024 CHF 124.11, verglichen mit CHF 123.36 am 30. Juni 2024. Die Anlagerendite erreichte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2024/25 3,24%, verglichen mit 1,36% am 31. Dezember 2023. Diese Entwicklung wurde leicht durch die Senkung des gewichteten durchschnittlichen Diskontierungssatzes auf 3,27% (gegenüber 3,33% sechs Monate zuvor) sowie durch unsere strategischen Akquisitionen und Investitionen zur Wertsteigerung des Immobilienportfolios unterstützt.

TAUX D'ACTUALISATION MOYEN PONDÉRÉ



DURCHSCHNITTLICHE DISKONTSATZ



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



ENDETTEMENT ET FLEXIBILITÉ FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2024, le taux d'endettement du fonds s'établit à 23,68%, en hausse par rapport aux 17,97% enregistrés au 30 juin 2024. Les capitaux ainsi mobilisés ont d'abord été alloués temporairement au remboursement de la dette, avant d'être rapidement réinvestis dès le 1er juillet 2024 dans l'acquisition de nouveaux immeubles.

Ce ratio d'endettement assure une flexibilité financière optimale, permettant au fonds de saisir de nouvelles opportunités d'investissement tout en bénéficiant de conditions de refinancement avantageuses.

RÉSULTAT NET EN HAUSSE

Le Fonds affiche un résultat net de CHF 6,66 millions au 31 décembre 2024 (CHF 1,60 par part) contre CHF 4,81 millions l'année précédente (CHF 1,60 par part), soit une hausse de 38,40%. Cette performance solide laisse entrevoir une hausse du dividende distribuable en juin prochain conformément à nos prévisions.

REVENUS LOCATIFS ET TAUX DE VACANT

Ce semestre a été marqué par une progression des revenus locatifs de +18,64%, stimulée par les acquisitions réalisées en 2024, le maintien d'un taux de vacance bas, ainsi que l'amélioration de l'état locatif théorique qui a enregistré une croissance de 2,67% à périmètre équivalent.

Le taux de vacant s'est établi à 1,94%, traduisant une demande soutenue et l'efficacité des mesures de gestion mises en place.

TAUX DE PERTE SUR LOYER

Au 31 décembre 2024, le taux de pertes sur loyer s'établit à 1,78%, en légère baisse par rapport au 1,82% de la dernière clôture annuelle. Cette amélioration est attribuable à la qualité des immeubles de notre portefeuille, à leurs emplacements stratégiques, ainsi qu'à la gestion proactive des problématiques de relocation menée par nos équipes de gestion et nos gérants immobiliers.

VERSCHULDUNG UND FINANZIELLE FLEXIBILITÄT

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Verschuldungsquote des Fonds 23,68%, ein Anstieg gegenüber den 17,97% am 30. Juni 2024. Die mobilisierten Kapitalmittel wurden zunächst zur vorübergehenden Rückzahlung von Schulden verwendet, bevor sie ab dem 1. Juli 2024 rasch in den Erwerb neuer Immobilien reinvestiert wurden.

Diese Verschuldungsquote gewährleistet eine optimale finanzielle Flexibilität, sodass der Fonds neue Investitionsmöglichkeiten ergreifen und gleichzeitig von vorteilhaften Refinanzierungsbedingungen profitieren kann.

STEIGENDER NETTOGEWINN

Der Fonds weist per 31. Dezember 2024 einen Nettoertrag von CHF 6,66 Millionen (CHF 1,60 pro Anteil) gegenüber CHF 4,81 Millionen im Vorjahr (CHF 1,60 pro Anteil) aus, was einer Steigerung von 38,40% entspricht. Diese solide Leistung lässt auf eine Erhöhung der ausschüttungsfähigen Dividende im kommenden Juni schließen, im Einklang mit unseren Prognosen.

MIETEINNAHMEN UND LEERSTANDSQUOTE

Das Halbjahr war durch einen Anstieg der Mieteinnahmen um +18,64% gekennzeichnet, angetrieben durch die im Jahr 2024 getätigten Akquisitionen, eine weiterhin niedrige Leerstandsquote sowie eine Verbesserung des theoretischen Mietniveaus, das um 2,67% auf vergleichbarer Basis wuchs.

Die Leerstandsquote belief sich auf 1,94%, was auf eine anhaltend hohe Nachfrage und die Wirksamkeit der umgesetzten Managementmaßnahmen hinweist.

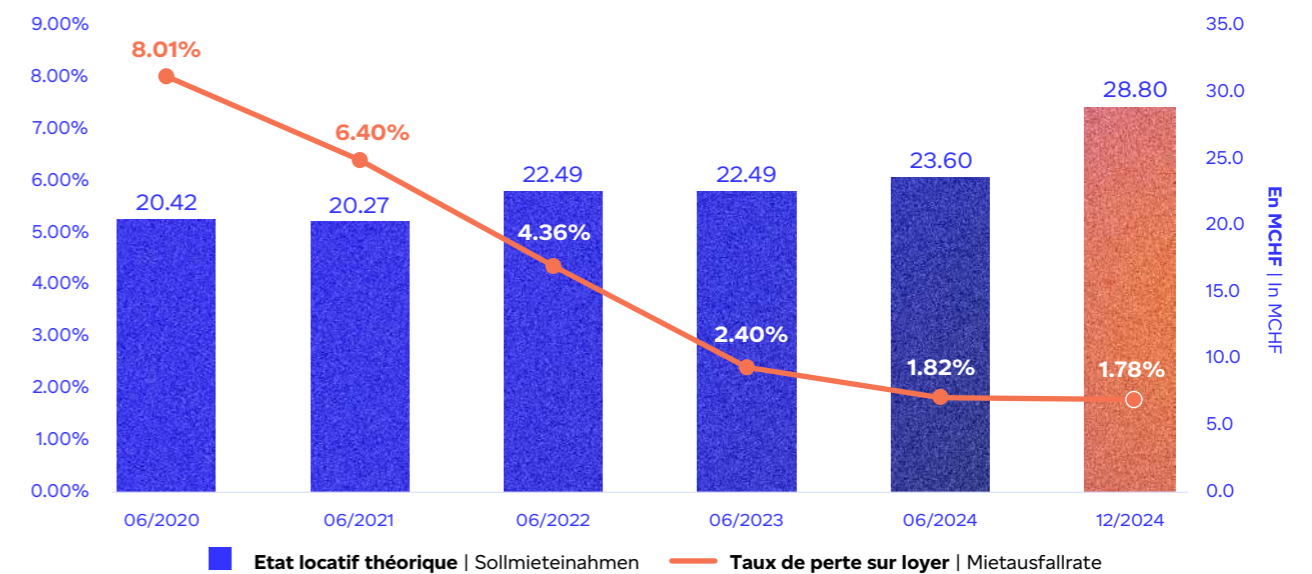
MIETAUSFALLQUOTE

Zum 31. Dezember 2024 liegt die Mietausfallquote bei 1,78%, ein leichter Rückgang gegenüber den 1,82% der letzten Jahresabschlussperiode. Diese Verbesserung ist auf die hohe Qualität der Immobilien in unserem Portfolio, deren strategische Lage sowie das proaktive Management von Nachvermietungsprozessen durch unser Verwaltungsteam und unsere Immobilienverwalter zurückzuführen.



← Avenue de la Condémine 1, La Tour-de-Peilz / VD

TAUX DE PERTE SUR LOYER



OPTIMISATION DES COÛTS OPÉRATIONNELS

La gestion rigoureuse des charges d'exploitation a permis de limiter l'augmentation des coûts, malgré l'intégration de huit nouveaux immeubles.

Les charges totales ont augmenté de 8,04%, principalement en raison des nouvelles acquisitions réalisées au cours du second semestre 2024.

La gestion active de l'endettement du fonds a été payante et se traduit par une baisse de 21,47% de la charge d'intérêts hypothécaires. Le taux d'intérêt moyen pondéré passe à 1,23% au 31.12.2024 comparé à 2,16% une année plus tôt.

Notre marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) progresse légèrement à 65,79% en décembre 2024, contre 65,47% un an plus tôt. Cette progression témoigne d'une gestion financière rigoureuse et d'une maîtrise budgétaire efficace, renforçant ainsi la rentabilité globale du portefeuille.

MIETAUSFALLRATE

OPTIMIERUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Dank eines strikten Managements der Betriebsausgaben konnte der Kostenanstieg trotz der Integration von acht neuen Immobilien begrenzt werden.

Die Gesamtaufwendungen stiegen um 8,04%, hauptsächlich aufgrund der im zweiten Halbjahr 2024 getätigten Akquisitionen.

Das aktive Schuldenmanagement des Fonds hat sich ausgezahlt und führte zu einer Reduktion der Hypothekenzinsaufwendungen um 21,47%. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz sank zum 31.12.2024 auf 1,23% im Vergleich zu 2,16% ein Jahr zuvor.

Unsere operative Gewinnmarge (EBIT) verbesserte sich leicht auf 65,79% im Dezember 2024 gegenüber 65,47% im Vorjahr. Diese Entwicklung unterstreicht eine strenge finanzielle Führung und eine effiziente Budgetkontrolle, wodurch die Rentabilität des gesamten Portfolios gestärkt wird.



PERFORMANCE BOURSIÈRE ET DISTRIBUTABLE

Sur le plan boursier, le fonds a réalisé une performance de 16.73%, grâce au versement d'un coupon de CHF 3,15 en octobre 2024 et au swap et à l'augmentation de capital de novembre. Cette performance dépasse l'indice SWIIT (+12.07%) sur la même période.

L'expansion du portefeuille immobilier (+CHF 143,3 millions en 12 mois) se traduit par un distribuable par part de CHF 1,60 au 31 décembre 2024, avec 4'162'500 parts en circulation contre 3'000'000 un an plus tôt. Cette évolution confirme la solidité du fonds, sans dilution pour les investisseurs.

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 par rapport à CHF 0.01 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%.

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

BÖRSENPERFORMANCE UND AUSSCHÜTTBARER ERTRAG

An der Börse erzielte der Fonds eine Rendite von 16,73%, was auf die Kuponzahlung von CHF 3,15 im Oktober 2024 sowie auf den Swap und die Kapitalerhöhung im November zurückzuführen ist. Diese Performance übertraf den SWIIT-Index (+12,07%) im gleichen Zeitraum.

Die Expansion des Immobilienportfolios (+CHF 143,3 Millionen innerhalb von 12 Monaten) führte zu einem ausschüttbaren Ertrag pro Anteil von CHF 1,60 zum 31. Dezember 2024. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile stieg auf 4'162'500, verglichen mit 3'000'000 im Vorjahr. Diese Entwicklung bestätigt die Stabilität des Fonds – ohne Verwässerung für die Investoren.

STEUERLICHE VORTEILE DES FONDS

Der Dominicé Swiss Property Fund verfolgt eine steueroptimierte Strategie, indem er seine Immobilien im direkten Eigentum hält. Diese Vorgehensweise ermöglicht es den Anteilseignern, erhebliche steuerliche Vorteile zu genießen, da die Einkünfte und der Nettovermögenswert der Immobilien direkt auf Fondsebene besteuert werden, oft zu günstigeren Sätzen als für private Steuerpflichtige.

Es ist besonders hervorzuheben, dass in der Schweiz ansässige Anteilseigner weder der Dividendensteuer noch einer Quellensteuer unterliegen, da die steuerliche Belastung vollständig vom Fonds getragen wird. Somit sind die an die Investoren ausgeschütteten Dividenden nicht quellensteuerpflichtig. Lediglich Einkünfte aus Wertpapieranlagen und der Wertpapieranteil des Fondsvermögens unterliegen einer direkten Besteuerung beim Anleger.

In Bezug auf das Vermögen blieb der steuerliche Wert pro Anteil zum 31. Dezember 2024 mit CHF 0.01 stabil, ebenso wie im Vorjahr. Der Börsenwert des Fonds hingegen stieg deutlich und erreichte CHF 144.50 pro Anteil am 31. Dezember 2024, verglichen mit CHF 122.50 im Vorjahr, was einem Aufschlag von 16,43% entspricht.

Eine Investition in den Dominicé Swiss Property Fund bietet zahlreiche Vorteile, darunter eine bedeutende geografische Diversifikation in den urbanen Zentren der Westschweiz, ein proaktives und verantwortungsbewusstes Management eines überwiegend wohnwirtschaftlich ausgerichteten Immobilienportfolios sowie einen Schutz vor steigenden Zinssätzen. Zusätzlich profitieren Investoren von einer hohen Liquidität durch die

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.

Börsennotierung der Anteile an der SIX Swiss Exchange in Zürich. Darüber hinaus optimiert diese Anlagestrategie die steuerlichen Rahmenbedingungen für Anteilseigner und stellt somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

Stratégie et gestion du portefeuille

MAXIMISER LA CRÉATION DE VALEUR GRÂCE À L'EXPERTISE DE NOTRE ÉQUIPE DE GESTION

Notre ambition est d'optimiser la valeur de notre portefeuille immobilier en conjuguant acquisitions stratégiques et gestion proactive. Nous nous appuyons sur l'expertise et l'innovation de notre équipe pour identifier des opportunités à fort potentiel, piloter efficacement les projets et développer des solutions créatives qui maximisent la performance de chaque actif. Grâce à une approche rigoureuse, nous visons une croissance qualitative avant tout et une amélioration continue des rendements.

PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENTS ET CONSTRUCTIONS

Nos développements en cours s'inscrivent dans une double approche: augmenter les surfaces locatives tout en améliorant l'efficacité énergétique de notre parc immobilier. Cette stratégie permet non seulement d'accroître la valeur du portefeuille, mais aussi d'optimiser les revenus locatifs et de réduire les taux de vacance.

Afin d'accompagner cette dynamique et faire face au nombre important de projets en cours, nous renforçons notre équipe de Pilotage travaux avec l'arrivée d'un nouveau collaborateur dès avril 2025.

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

Portfolio-Strategie und -Management

MAXIMIERUNG DER WERTSCHÖPFUNG DURCH UNSER MANAGEMENT-TEAM

Unser Ziel ist es, den Wert unseres Immobilienportfolios durch strategische Akquisitionen und proaktives Management zu optimieren. Wir setzen auf die Fachkompetenz unseres Teams, um wertsteigernde Chancen zu identifizieren und innovative Lösungen zur Optimierung der Portfolio-Performance zu entwickeln. Unser Ansatz legt Wert auf qualitative Expansion und kontinuierliche Renditeverbesserung.

LAUFENDE ENTWICKLUNGS- UND BAUPROJEKTE.

Unsere aktuellen Entwicklungsprojekte verfolgen einen zweifachen Ansatz: die Erhöhung der vermietbaren Flächen bei gleichzeitiger Verbesserung der Energieeffizienz unseres Immobilienbestandes. Diese Strategie steigert nicht nur den Immobilienwert, sondern optimiert auch die Mieteinnahmen und senkt Leerstandsquoten.

Um dieses Wachstum effizient zu begleiten, verstärken wir unser Bauprojektmanagement-Team mit einem neuen Mitarbeiter ab April 2025.

Hier ist eine Zusammenfassung der wichtigsten Erfolge und Entwicklungen unserer Projekte im vergangenen Jahr:



RÉALISATIONS ET PROJETS EN COURS

Rue de la Borde 17 à Lausanne / VD

Le projet de démolition et reconstruction de l'immeuble situé au 17, rue de la Borde à Lausanne, a été mené à bien en janvier 2025. Ce nouvel immeuble comprend 29 appartements et deux locaux commerciaux. À ce jour, tous les logements sont loués, et la commercialisation des espaces commerciaux est en cours de finalisation.

L'investissement total s'élève à CHF 8,34 millions. Le projet génère des revenus locatifs annuels nets de CHF 575'880, correspondant à un retour sur investissement de 4.03% et un rendement brut sur prix de revient après travaux de 4.47%.

Doté de la certification Minergie®, l'immeuble témoigne de son haut niveau de performance énergétique et environnementale. Il présente une classification énergétique CECB B-B-A, avec des émissions de CO₂ limitées à 1,37 kg/m²/an, selon la méthodologie KBOB 2022.

En parallèle, le projet a été pensé afin d'offrir un confort optimal aux locataires grâce à une sécurité accrue, des buanderies connectées, un local équipé pour vélos électriques, ainsi qu'une installation de panneaux photovoltaïques permettant une production énergétique autonome et responsable.

Ce projet illustre l'engagement du fonds à développer un parc immobilier moderne, éco-responsable et performant, tout en garantissant des investissements rentables à long terme.

ERFOLGE UND LAUFENDE PROJEKTE

Rue de la Borde 17 à Lausanne / VD

Das Abriss- und Neubauprojekt des Gebäudes in der Rue de la Borde 17, in Lausanne wurde im Januar 2025 erfolgreich abgeschlossen. Das neue Gebäude umfasst 29 Wohnungen sowie zwei Gewerbeflächen. Zum heutigen Zeitpunkt sind alle Wohneinheiten vermietet, und die Vermarktung der Gewerbeflächen befindet sich in der finalen Phase.

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 8,34 Millionen. Das Projekt generiert jährliche Nettomieteinnahmen von CHF 575'880, was einer Rendite von 4,03% sowie einer Bruttorendite auf die Gestehungskosten nach Fertigstellung von 4,47% entspricht.

Das Gebäude ist mit dem Minergie®-Zertifikat ausgezeichnet und erfüllt höchste energetische und ökologische Standards. Es verfügt über eine CECB-Energieklassifizierung B-B-A, mit CO₂-Emissionen von nur 1,37 kg/m²/Jahr gemäß der KBOB-Methodik 2022.

Zusätzlich wurde das Projekt so konzipiert, dass es den Mietern optimalen Komfort bietet – mit erhöhter Sicherheit, smarten Waschräumen, einem ausgestatteten Fahrradraum für E-Bikes sowie einer Photovoltaikanlage, die eine nachhaltige und unabhängige Energieproduktion ermöglicht.

Dieses Projekt unterstreicht das Engagement des Fonds, ein modernes, ökologisch verantwortungsbewusstes und leistungsfähiges Immobilienportfolio zu entwickeln, während gleichzeitig langfristig rentable Investitionen gesichert werden.

Avenue des Bergières 59 à Lausanne / VD

Le projet de surélévation et rénovation énergétique de l'immeuble historique, classé note 3 au patrimoine, de l'Avenue des Bergières 59, Lausanne, a franchi une étape clé avec l'obtention du permis en force en août 2024.

Les travaux, débutés en février 2025, devraient être finalisés en octobre de la même année. L'opération prévoit la création d'un appartement en attique de 77 m² avec 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. Ce projet générera des revenus locatifs annuels supplémentaires estimés à CHF 115'405, soit un retour sur investissement pour la surélévation de 4.95% et un rendement final du projet après travaux globaux de 4.29%.

La rénovation énergétique comprend l'installation d'une pompe à chaleur air-eau, réduisant les émissions de CO₂ 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.

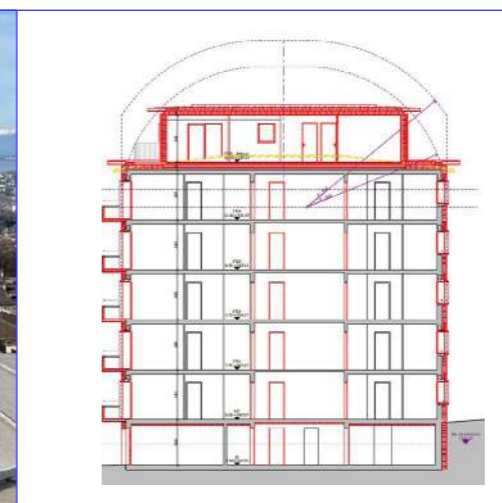
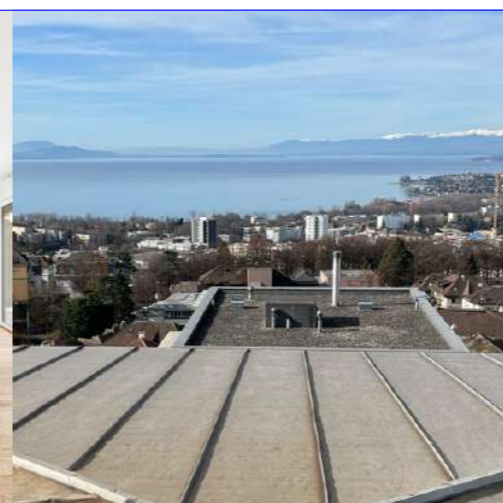
Avenue des Bergières 59 à Lausanne / VD

Das Aufstockungs- und energetische Sanierungsprojekt des denkmalgeschützten Gebäudes in der Avenue des Bergières 59, Lausanne (Klassifizierung Note 3), hat mit der rechtskräftigen Baugenehmigung im August 2024 eine entscheidende Etappe erreicht.

Die Bauarbeiten begannen im Februar 2025 und sollen bis Oktober desselben Jahres abgeschlossen sein. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer 77 m² großen Attikawohnung mit einer nach Süden ausgerichteten 38 m² großen Terrasse, die einen atemberaubenden Blick auf den Genfersee bietet.

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 2,7 Millionen, davon CHF 2 Millionen für die energetische Sanierung und CHF 700'000 für die Aufstockung. Dieses Projekt wird voraussichtlich jährliche zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 115'405 generieren, was einer Rendite von 4,95% für die Aufstockung und einer Gesamtrendite nach Abschluss der Arbeiten von 4,29% entspricht.

Die energetische Sanierung beinhaltet die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, wodurch die CO₂-Emissionen von 41 kg/m²/Jahr auf nur 9 kg/m²/Jahr gesenkt werden. Das Gebäude wird mit den Energiezertifikaten CECB B-B-A und Minergie® ausgezeichnet, wodurch höchste Standards in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gewährleistet sind.





↓ Rue du Simplon 33 à Vevey /VD



Rue du Simplon 33 à Vevey /VD

Le projet de rénovation énergétique partielle et aménagement des combles de notre immeuble situé au cœur de la zone historique de Vevey avance conformément au calendrier. Le permis de construire, obtenu en juillet 2024, est passé en force et les travaux débuteront en mars 2025.

Ce projet vise la création de deux nouveaux logements d'environ 33 m² chacun, répondant aux besoins du marché local. L'investissement total s'élève à CHF 1,6 millions TTC, dont CHF 1,22 millions pour la rénovation énergétique et CHF 360'000 pour l'aménagement des combles. Ces nouveaux espaces généreront des revenus locatifs annuels estimés à CHF 75'288, soit un retour sur investissement pour l'aménagement des combles de 7.16% et un rendement final du projet après travaux globaux de 4.76%.

L'amélioration énergétique inclura une réduction des émissions de CO₂, 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, positionnant l'immeuble parmi les actifs les plus performants du portefeuille.

Rue du Simplon 33 à Vevey /VD

Das Projekt zur teilweisen energetischen Sanierung und zum Ausbau des Dachgeschosses unseres Gebäudes im historischen Zentrum von Vevey schreitet planmässig voran. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2024 erteilt und ist rechtskräftig. Der Bausart ist für März 2025 vorgesehen.

Das Projekt umfasst die Schaffung von zwei neuen Wohnungen mit jeweils ca. 33 m², um den Bedürfnissen des lokalen Marktes gerecht zu werden. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 1,6 Millionen (inkl. MwSt.), davon CHF 1,22 Millionen für die energetische Sanierung und CHF 360'000 für den Dachgeschossausbau. Diese neuen Flächen werden voraussichtlich jährliche Mieteinnahmen von CHF 75'288 generieren, was einer Rendite von 7,16% für den Dachgeschossausbau und einer Gesamrendite nach Abschluss der Arbeiten von 4,76% entspricht.

Die energetische Verbesserung umfasst eine Reduktion der CO₂-Emissionen von 50 kg/m²/Jahr auf 23 kg/m²/Jahr, gemäß der KBOB-Norm 2022. Eine spätere Anbindung an das Fernwärmenetz wird es ermöglichen, die Emissionen weiter auf 5,5 kg/m²/Jahr zu senken, wodurch das Gebäude zu einem der energieeffizientesten Objekte im Portfolio wird.

PROJET EN COURS DE PROCÉDURE

Rue de la Blancherie 5 à Chavannes-près-Renens /VD: en procédure de permis

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, est en cours d'instruction, avec un suivi régulier auprès des autorités communales. Nous espérons un retour d'ici avril 2025.

Sur le plan énergétique, cette rénovation permettra des gains significatifs. Les émissions de CO₂, 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'efficacité énergétique et impactant significativement la moyenne pondérée du parc immobilier.

PROJEKT IN LAUFENDER BEWILLIGUNGSPHASE

Rue de la Blancherie 5 à Chavannes-près-Renens /VD: In der Baubewilligungsphase

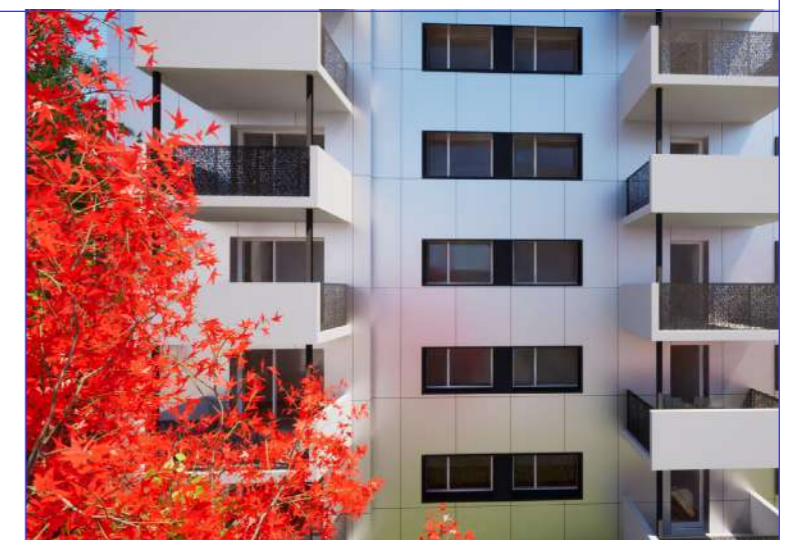
Ein umfangreiches Projekt zur vollständigen energetischen Sanierung eines 11-stöckigen Hochhauses befindet sich in der Umsetzung. Dieses Gebäude nimmt eine strategische Position innerhalb unseres Portfolios ein und stellt sowohl aufgrund seiner Größe als auch seines ökologischen Einflusses einen bedeutenden Vermögenswert dar. Es befindet sich auf einem begrünten Grundstück in der Nähe des Flusses Mèbre.

Die geplanten Arbeiten umfassen eine umfassende Modernisierung des Gebäudes, einschließlich der Anpassung an aktuelle Sicherheits- und Brandschutzvorschriften, um den Schutz der Bewohner zu gewährleisten. Gleichzeitig werden die Balkone erneuert, um den Wohnkomfort der Mieter zu verbessern und die Langlebigkeit dieser architektonischen Elemente zu sichern.

Der Bauantrag wurde im Januar 2024 eingereicht und befindet sich derzeit in der behördlichen Prüfung, wobei eine enge Abstimmung mit den kommunalen Behörden erfolgt. Eine Entscheidung wird bis April 2025 erwartet.

In energetischer Hinsicht wird diese Renovierung erhebliche Verbesserungen bringen: Die CO₂-Emissionen, die derzeit bei 23 kg/m²/Jahr liegen, werden auf 5 kg/m²/Jahr gesenkt, gemäß der KBOB-Norm 2022. Damit gehört dieses Gebäude zu den energieeffizientesten Objekten im Portfolio und trägt wesentlich zur Optimierung der durchschnittlichen Energieeffizienz unseres gesamten Immobilienbestands bei.

→ Rue de la Blancherie 5 à Chavannes-près-Renens /VD (image de synthèse / Fotomontage)





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

Acquis en juillet 2022, l'immeuble Corsier 3, idéalement situé en centre-ville de Vevey, fait l'objet d'un projet d'envergure combinant surélévation d'un étage (2 logements) et rénovation complète.

La demande de permis préalable, déposée en décembre 2023, est actuellement en instruction, avec une réponse attendue d'ici mars 2025. Ce projet vise une valorisation significative de l'immeuble, grâce à une augmentation des revenus locatifs de 98'395 CHF, soit une hausse de plus de 40% de l'état locatif de décembre 2024.

Les travaux incluent une connexion au réseau de chauffage à distance, garantissant un confort thermique optimal tout en réduisant l'empreinte carbone. Par ailleurs, des espaces verts seront aménagés sur la parcelle, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation de l'environnement local.

En matière de performance énergétique, l'immeuble bénéficiera de la certification Minergie® et d'une reclassification CECB de G-E-G à C-B-A. Cette rénovation entraînera une réduction majeure des émissions de CO₂, passant de 29.0 kg/m²/an à 5.6 kg/m²/an, conformément aux normes KBOB 2022.

AVENUE DE CORSIER 3 À VEVEY /VD: IN DER BAUBEWILLIGUNGSPHASE

Das im Juli 2022 erworbene Gebäude Corsier 3, ideal gelegen im Stadtzentrum von Vevey, ist Gegenstand eines umfangreichen Projekts, das eine Aufstockung um ein Stockwerk (zwei zusätzliche Wohnungen) sowie eine vollständige Renovierung umfasst.

Der Vorabgenehmigungsantrag, der im Dezember 2023 eingereicht wurde, befindet sich derzeit in Prüfung, mit einer erwarteten Entscheidung bis März 2025. Dieses Projekt zielt auf eine erhebliche Wertsteigerung des Gebäudes ab, indem die Mieteinnahmen um CHF 98'395 erhöht werden, was einer Steigerung des Mietniveaus um über 40% gegenüber Dezember 2024 entspricht.

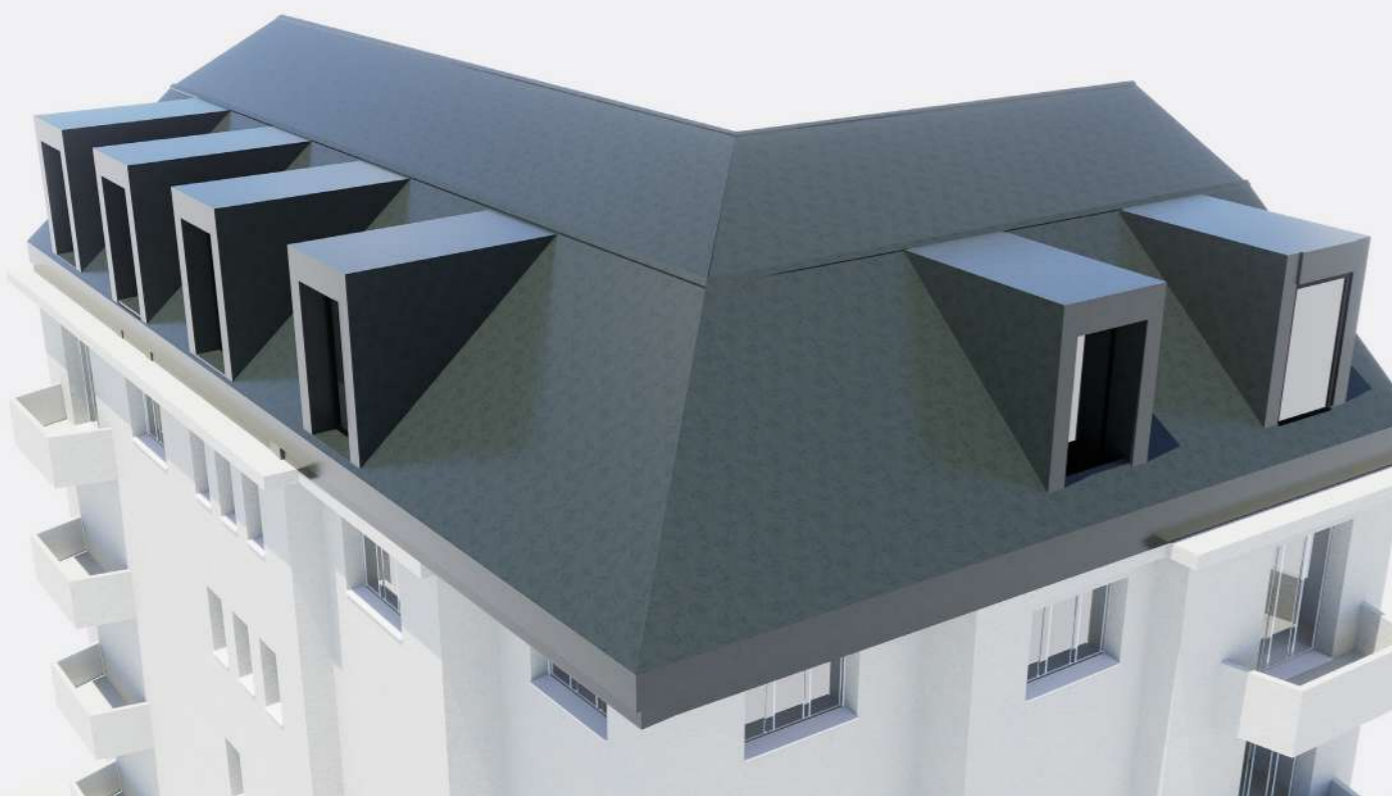
Die Arbeiten beinhalten die Anbindung an das Fernwärmenetz, was optimalen thermischen Komfort gewährleistet und gleichzeitig die CO₂-Bilanz des Gebäudes reduziert. Zusätzlich werden grüne Flächen auf dem Grundstück angelegt, um die Wohnqualität zu verbessern und das lokale Umweltbewusstsein zu stärken.

In Bezug auf die Energieeffizienz wird das Gebäude die Minergie®-Zertifizierung erhalten und seine GEAK-Klassifizierung von G-E-G auf C-B-A verbessern. Diese Sanierung wird zu einer drastischen Reduktion der CO₂-Emissionen von 29,0 kg/m²/Jahr auf 5,6 kg/m²/Jahr führen, gemäß den KBOB-Normen 2022.



↑ Avenue de Corsier 3 à Vevey /VD

← Avenue de Corsier 3 à Vevey /VD
(image de synthèse / Fotomontage)





Avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne /VD

Acquis en 2023, cet immeuble idéalement situé au cœur de Lausanne fait l'objet d'un ambitieux projet de surélévation et de rénovation complète. L'objectif: améliorer son efficacité énergétique et le mettre aux normes actuelles. Ce projet prévoit la création de quatre nouveaux appartements, dont deux avec terrasses, conçus pour offrir un confort optimal. La demande de permis de construire, déposée en décembre 2024, marque une étape clé dans la concrétisation de cette transformation.

Avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne /VD

Im Jahr 2023 erworben, befindet sich dieses ideal im Herzen von Lausanne gelegene Gebäude in einem ehrgeizigen Projekt zur Aufstockung und vollständigen Renovierung. Das Ziel: die Energieeffizienz verbessern und das Gebäude an aktuelle Standards anpassen. Dieses Projekt sieht die Schaffung von vier neuen Wohnungen, darunter zwei mit Terrassen, vor, die für optimalen Wohnkomfort konzipiert sind. Der Bauantrag wurde im Dezember 2024 eingereicht, was einen wichtigen Meilenstein in der Umsetzung dieser Transformation darstellt.

↓ Avenue de France 18b à Lausanne /VD



← Avenue de Montchoisi 26, 28
à Lausanne /VD
(image de synthèse / Fotomontage)



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 préservation patrimoniale. Afin de maximiser la rentabilité et de tirer pleinement parti des économies d'échelle, les rénovations seront menées en parallèle, ce qui permettra une coordination optimale des travaux et une gestion plus efficace des ressources.

Le premier projet concerne l'agrandissement du rez-de-chaussée, visant à améliorer l'usage et la fonctionnalité des espaces commerciaux et communs des deux immeubles. Le second projet porte sur l'aménagement des combles, permettant la création de nouvelles surfaces habitables, en adéquation avec la demande du marché.

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,
- La préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux.

Les demandes de permis de construire, déposées en décembre 2024, constituent une étape clé dans la concrétisation de ces projets ambitieux.

Avenue de France 18b et 20 à Lausanne /VD

Die Gebäude mit den Nummern 18b und 20 sind Gegenstand zweier separater Projekte, die Modernisierung und den Erhalt des architektonischen Erbes kombinieren.

Um die Rentabilität zu maximieren und Skaleneffekte optimal zu nutzen, werden die Renovierungen parallel durchgeführt, was eine optimale Koordination der Arbeiten und eine effizientere Ressourcennutzung ermöglicht.

Das erste Projekt umfasst die Erweiterung des Erdgeschosses, um die Nutzung und Funktionalität der Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen beider Gebäude zu verbessern. Das zweite Projekt konzentriert sich auf den Dachgeschossausbau, um neue Wohnflächen zu schaffen, die sich an die aktuelle Marktnachfrage anpassen.

Diese Umgestaltungen gehen mit einer teilweisen Renovierung der Gebäude einher, mit besonderem Fokus auf:

- Anpassung an aktuelle Normen,
- Verbesserung der Energieeffizienz,
- Erhaltung und Aufwertung historischer Bauelemente.

Die Bauanträge wurden im Dezember 2024 eingereicht und stellen einen entscheidenden Meilenstein in der Umsetzung dieser ambitionierten Projekte dar.



**PROJET EN COURS D'ÉTUDE:
DÉPOSE ESTIMÉE AU
30 JUIN 2025**

Rue de Lyon 65b à Genève / GE

Acquis en janvier 2022, l'immeuble Lyon 65b, situé à Genève, fait l'objet d'un projet ambitieux de surélévation et de rénovation énergétique.

Un contrat en "Design-Build" est en cours de signature, et la demande de permis sera soumise d'ici le 30 juin 2025. Ce projet, estimé à CHF 5,4 millions, représente une opportunité stratégique, combinant valorisation financière et amélioration des performances énergétiques.

Les travaux comprendront:

- L'ajout de deux étages en surélévation pour optimiser l'espace locatif,
- L'isolation thermique des façades et du sous-sol, garantissant une meilleure efficacité énergétique,
- Le remplacement du système de chauffage, permettant une réduction drastique des émissions de CO₂,
- L'agrandissement des loggias,
- La mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et parasismiques.

À l'issue de ces rénovations, les classes énergétiques CECB passeront de G-E-G à C-B-A, et les émissions de CO₂ chuteront de 38 à 9 kg/m²/an, en accord avec la norme KBOB 2022.

L'immeuble obtiendra la certification Haute Performance Énergétique (HPE), ouvrant droit à une exonération fiscale sur les impôts immobiliers pendant une période de 20 ans.

Ce projet, alliant solidité financière et engagement environnemental, s'inscrit pleinement dans la stratégie du fonds, visant à optimiser la rentabilité tout en contribuant à la transition énergétique du parc immobilier.

**PROJEKT IN PRÜFUNG:
ANTRAGSEINREICHUNG
VORAUSSICHTLICH BIS 30. JUNI 2025**

Rue de Lyon 65b à Genève / GE

Das im Januar 2022 erworbene Gebäude Lyon 65b in Genf ist Gegenstand eines ehrgeizigen Projekts zur Aufstockung und energetischen Sanierung.

Ein "Design-Build"-Vertrag befindet sich derzeit in der Unterzeichnung, und der Bauantrag wird bis spätestens 30. Juni 2025 eingereicht. Mit einer geschätzten Investition von CHF 5,4 Millionen stellt dieses Projekt eine strategische Gelegenheit dar, die finanzielle Wertsteigerung mit einer Verbesserung der Energieeffizienz zu verbinden.

Geplante Maßnahmen:

- Aufstockung um zwei zusätzliche Etagen, um den Wohnraum zu optimieren,
- Wärmedämmung der Fassaden und des Untergeschosses, um die Energieeffizienz erheblich zu steigern,
- Erneuerung des Heizsystems, wodurch die CO₂-Emissionen drastisch reduziert werden,
- Erweiterung der Loggien, um den Wohnkomfort zu verbessern,
- Anpassung an aktuelle Sicherheitsstandards, einschließlich Brandschutz- und Erdbebenvorschriften.

Nach Abschluss dieser Renovierungen wird sich die GEAK-Energieklassifizierung von G-E-G auf C-B-A verbessern, und die CO₂-Emissionen werden von 38 kg/m²/Jahr auf nur 9 kg/m²/Jahr gesenkt, gemäß der KBOB-Norm 2022.

Das Gebäude wird zudem die Zertifizierung Haute Performance Énergétique (Hohe Energieeffizienz) erhalten, wodurch es für 20 Jahre von der Immobiliensteuer befreit wird.

Dieses Projekt, das finanzielle Stabilität und Umweltverantwortung kombiniert, steht im Einklang mit der Strategie des Fonds, die Rentabilität zu maximieren und gleichzeitig zur Energiewende des Immobilienbestands beizutragen.



Avenue du Grey 47 à Lausanne / VD

Acquis en 2021, cet immeuble bénéficiera d'une transformation d'envergure, intégrant une surélévation, l'ajout de balcons et une rénovation complète.

Le projet prévoit l'ajout d'un étage supplémentaire, permettant la création de trois nouveaux appartements, conçus pour répondre aux attentes des résidents en quête d'espaces modernes et confortables. Le projet totalisera 116 m² de surfaces locatives supplémentaires.

Conforme à notre stratégie, la rénovation portera une attention particulière à :

- L'amélioration des performances énergétiques, réduisant significativement la consommation,
- L'utilisation de matériaux durables, garantissant la pérennité du bâti,
- La mise aux normes actuelles, renforçant la sécurité et l'accessibilité du bâtiment.

Le dépôt de la demande de permis est prévu pour mars 2025, marquant une étape essentielle dans la concrétisation de cette transformation.

À l'issue des travaux, l'immeuble bénéficiera de la certification Minergie®, attestant de :

- Une efficacité énergétique optimisée, garantissant un confort thermique accru,
- Des coûts de consommation réduits pour les résidents,
- Une réduction drastique des émissions de CO₂, passant de 41 kg/m²/an à 6 kg/m²/an, en conformité avec la norme KBOB 2022.

Avenue du Grey 47 à Lausanne / VD

Das im Jahr 2021 erworbene Gebäude wird einer umfassenden Transformation unterzogen, die eine Aufstockung, den Bau neuer Balkone und eine vollständige Renovierung umfasst.

Das Projekt sieht die Hinzufügung eines zusätzlichen Stockwerks vor, wodurch drei neue Wohnungen geschaffen werden, die auf die Bedürfnisse von Bewohnern zugeschnitten sind, die nach modernen und komfortablen Wohnräumen suchen. Insgesamt werden 116 m² zusätzliche Mietfläche entstehen.

Im Einklang mit unserer Strategie legt die Renovierung besonderen Wert auf:

- Verbesserung der Energieeffizienz, wodurch der Energieverbrauch erheblich gesenkt wird,
- Verwendung nachhaltiger Materialien, um die Langlebigkeit des Gebäudes zu gewährleisten,
- Anpassung an aktuelle Normen, um die Sicherheit und Barrierefreiheit zu erhöhen.

Die Einreichung des Bauantrags ist für März 2025 geplant, was einen entscheidenden Meilenstein in der Umsetzung dieser Transformation darstellt.

Nach Abschluss der Arbeiten wird das Gebäude die Minergie®-Zertifizierung erhalten, die Folgendes garantiert:

- Optimierte Energieeffizienz, die einen verbesserten thermischen Komfort gewährleistet,
- Reduzierte Betriebskosten für die Bewohner,
- Eine drastische Senkung der CO₂-Emissionen von 41 kg/m²/Jahr auf 6 kg/m²/Jahr, gemäß der KBOB-Norm 2022.

Chemin des Mûrets 10 à la Tour-de-Peilz / VD

Le projet de Mûrets 10 vise la transformation des combles en deux appartements de 68 m² chacun, accompagnée d'une rénovation complète de l'immeuble afin d'améliorer son efficacité énergétique et sa conformité aux normes actuelles.

Ce projet s'inscrit dans la continuité de notre stratégie de valorisation du patrimoine et de modernisation durable. Les travaux mettront un accent particulier sur :

- L'amélioration des performances énergétiques, garantissant une réduction significative des consommations,
- La mise aux normes des équipements techniques existants, assurant une meilleure sécurité et un confort accru pour les résidents.
- Le dépôt de la demande de permis est prévu pour juin 2025, marquant une étape décisive dans l'avancement du projet.

En termes d'impact environnemental, les émissions de CO₂ seront réduites de 42 à 6 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022, illustrant une amélioration substantielle de l'efficacité énergétique du bâtiment.

Chemin des Mûrets 10 à la Tour-de-Peilz / VD

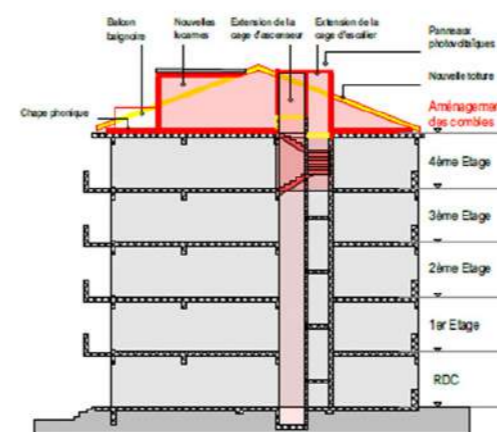
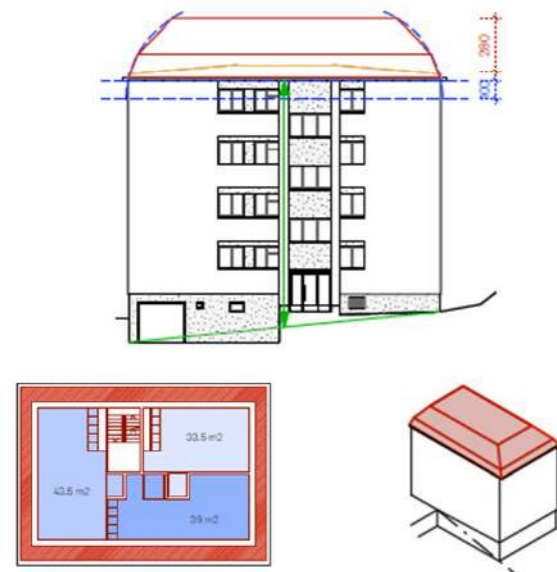
Das Projekt Mûrets 10 zielt auf den Umbau des Dachgeschosses in zwei Wohnungen mit jeweils 68 m² sowie eine vollständige Renovierung des Gebäudes ab, um die Energieeffizienz zu verbessern und die aktuellen Normen zu erfüllen.

Dieses Vorhaben steht im Einklang mit unserer Strategie zur Wertsteigerung des Bestands und nachhaltigen Modernisierung. Die Bauarbeiten werden sich insbesondere auf folgende Aspekte konzentrieren:

- Verbesserung der Energieeffizienz, um den Energieverbrauch erheblich zu reduzieren,
- Anpassung der technischen Anlagen an aktuelle Standards, um die Sicherheit zu erhöhen und den Wohnkomfort der Bewohner zu optimieren.

Die Einreichung des Bauantrags ist für Juni 2025 geplant, was einen entscheidenden Meilenstein in der Projektentwicklung darstellt.

Im Hinblick auf die Umweltauswirkungen wird dieses Projekt die CO₂-Emissionen von 42 kg/m²/Jahr auf 6 kg/m²/Jahr senken, gemäß der KBOB-Norm 2022, und damit die Energieeffizienz des Gebäudes erheblich verbessern.







Perspectives

OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE ET RÉDUCTION CONTINUE DES CHARGES

Dans le cadre de notre stratégie de valorisation du portefeuille, nous mettons un accent particulier sur la réduction des charges d'exploitation et l'amélioration de la performance énergétique des immeubles sous gestion.

Grâce à des investissements ciblés, nous optimisons l'efficacité énergétique tout en améliorant l'attractivité locative. Parmi les initiatives en cours, le déploiement de compteurs de chaleur individuels en partenariat avec la société NeoVac AG se poursuit, avec 39 des 40 immeubles à radiateurs hydrauliques équipés d'ici au 30 juin 2025. De plus, des travaux sur l'enveloppe thermique des bâtiments et l'optimisation des systèmes de chauffage permettront de réduire la consommation d'énergie et les coûts pour les locataires, tout en augmentant la valeur des actifs.

Le fonds poursuit sa stratégie d'investissement en Suisse romande, en accord avec sa trajectoire de décarbonisation du portefeuille, avec pour objectif l'optimisation du potentiel des actifs sous gestion. Cette approche vise à accélérer la croissance et à valoriser les biens détenus tout en améliorant leur efficacité énergétique.

EXPANSION ET OPTIMISATION DU PORTEFEUILLE

Acquisition d'un immeuble résidentiel à Gland

Dans le cadre de notre stratégie d'expansion, nous avons finalisé en janvier 2025 l'acquisition d'un immeuble résidentiel situé Route de Cité-Ouest 21, 29 à Gland, pour une valeur de marché estimée de 36.5 millions CHF. Ce bien présente plusieurs atouts stratégiques.

Immeuble 100% résidentiel, il bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité des axes Genève-Vaud et d'une entrée d'autoroute, dans un quartier

Ausblick

ENERGIEOPTIMIERUNG UND KONTINUIERLICHE KOSTENSENKUNG

Im Rahmen unserer Strategie zur Wertsteigerung des Portfolios legen wir besonderen Fokus auf die Reduzierung der Betriebskosten und die Verbesserung der Energieeffizienz der verwalteten Immobilien.

Durch gezielte Investitionen optimieren wir die Energieeffizienz und steigern gleichzeitig die Attraktivität der Mietobjekte. Zu den laufenden Initiativen gehört die Einführung individueller Wärmezähler in Zusammenarbeit mit der Firma NeoVac AG, wobei bis zum 30. Juni 2025 insgesamt 39 von 40 Gebäuden mit hydraulischen Heizkörpern ausgestattet sein werden. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Gebäudehülle und zur Optimierung der Heizsysteme dazu beitragen, den Energieverbrauch und die Kosten für Mieter zu senken und gleichzeitig den Wert der Vermögenswerte zu steigern.

Der Fonds setzt seine Investitionsstrategie in der Westschweiz fort, im Einklang mit seiner Dekarbonisierungstrajektorie, mit dem Ziel, das Potenzial der verwalteten Vermögenswerte zu optimieren. Dieser Ansatz zielt darauf ab, das Wachstum zu beschleunigen und die gehaltenen Immobilien aufzuwerten, während gleichzeitig ihre Energieeffizienz verbessert wird.

ERWEITERUNG UND OPTIMIERUNG DES PORTFOLIOS

Erwerb eines Wohngebäudes in Gland

Im Rahmen unserer Expansionsstrategie haben wir im Januar 2025 den Erwerb eines Wohngebäudes an der Route de Cité-Ouest 21, 29 in Gland abgeschlossen. Der geschätzte Marktwert beträgt 36,5 Millionen CHF. Diese Immobilie weist mehrere strategische Vorteile auf.

Als zu 100% Wohnnutzung vorgesehenes Gebäude befindet es sich in einer privilegierten Lage, in unmittelbarer Nähe der Verkehrsachsen Genf-Waad

calme et familial proche des écoles et des espaces de loisirs. Il offre 68 appartements de typologies recherchées, allant du studio au 6,5 pièces, ainsi que 138 places de parking. Son état général est bon, avec une installation récente de panneaux photovoltaïques (2024), facilitant ainsi une rénovation énergétique rapide.

Avec une réserve locative estimée par les experts du fonds de 63%, ce bien présente un fort potentiel d'optimisation des loyers. À moyen et long terme, des opportunités de création de valeur existent, notamment via la division des grands logements (5-6 pièces) en unités plus petites, mieux adaptées à la demande locative.

Acquisition d'un immeuble neuf HPE à Versoix

Le second bien, situé au Chemin de Pont-Céard 2, 2a, 2b et Route de Suisse 117, 119, 121 à Versoix, a été acquis pour un montant de CHF 16.7 millions, avec un rendement brut de 4.0%.

Construit en 2023, cet immeuble neuf, certifié Haute Performance Énergétique (HPE), se distingue par une qualité de construction de très haute qualité et un emplacement stratégique à proximité du lac, des transports en commun et des commodités locales.

Sa conception de qualité PPE répond aux standards les plus exigeants en matière de consommation énergétique, garantissant des coûts réduits et une empreinte environnementale limitée.

Avec un taux de vacance de 0%, le bien comprend des appartements de 2 à 5 pièces, tous dotés de balcons, ainsi qu'un garage souterrain et des espaces verts. Une arcade commerciale est déjà louée à une enseigne reconnue pour une durée de 10 ans, garantissant une stabilité des revenus locatifs.

Grâce à sa certification HPE, le bien bénéficie d'exonérations fiscales significatives, dont notamment une exemption de l'impôt foncier pendant 20 ans. À terme, une surélévation de deux étages est envisageable, augmentant encore son potentiel.

sowie einer Autobahnausfahrt, in einem ruhigen und familienfreundlichen Viertel mit Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Die Liegenschaft umfasst 68 gefragte Wohnungen, von Studios bis zu 6,5-Zimmer-Wohnungen, sowie 138 Parkplätze. Der allgemeine Zustand des Gebäudes ist gut, und die kürzlich installierten Photovoltaikpaneele (2024) ermöglichen eine rasche energetische Sanierung.

Mit einer von den Fonds-Experten geschätzten Mietreserve von 63% bietet diese Immobilie erhebliches Potenzial zur Optimierung der Mieteinnahmen. Mittel- und langfristig bestehen zudem Wertsteigerungspotenziale, insbesondere durch die Aufteilung der großen Wohnungen (5-6 Zimmer) in kleinere, besser an die Mietnachfrage angepasste Einheiten.

Erwerb eines neuen HPE-Wohngebäudes in Versoix

Die zweite Immobilie, gelegen am Chemin de Pont-Céard 2, 2a, 2b und an der Route de Suisse 117, 119, 121 in Versoix, wurde für einen Betrag von 16,7 Millionen CHF mit einer Bruttorendite von 4,0% erworben.

Das im Jahr 2023 erbaute Wohngebäude ist mit dem Label Haute Performance Énergétique (HPE) zertifiziert und zeichnet sich durch eine erstklassige Bauqualität sowie eine strategische Lage in unmittelbarer Nähe des Sees, der öffentlichen Verkehrsmittel und der lokalen Infrastruktur aus.

Sein hochwertiges PPE-Design erfüllt die anspruchsvollsten Standards im Bereich des Energieverbrauchs, was reduzierte Betriebskosten und eine geringere Umweltbelastung gewährleistet.

Mit einer Leerstandsquote von 0% umfasst das Gebäude Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern, alle mit Balkon, sowie eine Tiefgarage und Grünflächen. Zudem ist eine Gewerbefläche langfristig an eine renommierte Marke für zehn Jahre vermietet, was stabile Mieteinnahmen sichert.

Dank seiner HPE-Zertifizierung profitiert die Immobilie von erheblichen Steuervergünstigungen, darunter eine 20-jährige Befreiung von der Grundsteuer. Langfristig besteht die Möglichkeit einer Aufstockung um zwei zusätzliche Etagen, wodurch das Potenzial weiter gesteigert wird.



CESSION D'UN ACTIF COMMERCIAL

Dans le cadre de l'optimisation de notre portefeuille, nous avons cédé l'immeuble situé au 140, Rue du Centre à Saint-Sulpice pour un montant de CHF 3.95 millions. Ce bien, à dominante commerciale et de taille modeste, ne correspondait plus à notre stratégie d'investissement axée sur des actifs résidentiels offrant un fort potentiel de valorisation.

Cette vente, réalisée avec une marge positive, illustre notre engagement à recentrer notre portefeuille sur des actifs en parfaite adéquation avec notre vision à long terme.

LEVÉE DE FONDS

Pour soutenir cette dynamique de croissance qualitative, nous prévoyons une augmentation de capital de 58.97 millions CHF en mars 2025. Cette levée de fonds permettra de financer nos nouvelles acquisitions, les projets de densification et les rénovations énergétiques du portefeuille, tout en maintenant notre taux d'endettement cible.

Acquisition sécurisée : Immeuble résidentiel à Lausanne

Nous avons sécurisé l'acquisition d'un immeuble résidentiel situé Avenue d'Echallens 40, 42 à Lausanne. La valeur vénale est estimée à 22.1 millions CHF, avec un droit d'emption garantissant l'opération. La Ville de Lausanne ayant officiellement renoncé à son droit de préemption en février 2025, l'acquisition est désormais sécurisée.

Idéalement situé à proximité immédiate des transports, commerces et écoles, cet immeuble offre des logements recherchés de 2 à 5 pièces avec balcon, un cachet architectural distinctif et un ascenseur. Sa réserve locative de 35% offre un potentiel de revalorisation intéressant. Avec 10 places de parking pour 42 appartements, il représente une opportunité rare en centre-ville.

Acquisition signée à Lausanne

Nous avons également finalisé l'acquisition d'un immeuble résidentiel d'une valeur vénale d'environ CHF 11 millions, situé dans un quartier prisé de Lausanne, composé de 35 appartements (du

VERKAUF EINER GEWERBEIMMOBILIE

Im Rahmen der Optimierung unseres Portfolios haben wir das Gebäude an der Rue du Centre 140 in Saint-Sulpice für einen Betrag von 3,95 Millionen CHF veräußert. Diese überwiegend gewerblich genutzte und eher kleine Immobilie entsprach nicht mehr unserer Anlagestrategie, die sich auf Wohnimmobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial konzentriert.

Der Verkauf, der mit einer positiven Marge realisiert wurde, unterstreicht unser Engagement, unser Portfolio gezielt auf Vermögenswerte auszurichten, die perfekt mit unserer langfristigen Vision übereinstimmen.

KAPITALERHÖHUNG

Zur Unterstützung dieser qualitativen Wachstumsdynamik planen wir im März 2025 eine Kapitalerhöhung von 58.97 Millionen CHF. Diese Mittelaufnahme wird die Finanzierung neuer Akquisitionen, Verdichtungsprojekte und energetischer Sanierungen des Portfolios ermöglichen, während gleichzeitig unser angestrebtes Verschuldungsniveau beibehalten wird.

Gesicherter Erwerb: Wohngebäude in Lausanne

Wir haben den Erwerb eines Wohngebäudes an der Avenue d'Echallens 40, 42 in Lausanne gesichert. Der Verkehrswert wird auf 22,1 Millionen CHF geschätzt, und eine Kaufoption garantiert die Transaktion. Nachdem die Stadt Lausanne im Februar 2025 offiziell auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet hat, ist die Akquisition nun abgesichert.

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen und bietet gefragte Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern, Balkonen, einem charakteristischen architektonischen Stil sowie einem Aufzug. Mit einer Mietreserve von 35% bietet es ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Zudem stellt es mit 10 Parkplätzen für 42 Wohnungen eine seltene Gelegenheit im Stadtzentrum dar.

Unterzeichnete Akquisition in Lausanne

Wir haben außerdem den Erwerb eines weiteren Wohngebäudes in Lausanne abgeschlossen, mit einem Verkehrswert von rund 11 Millionen CHF. Die Liegenschaft befindet sich in einem begehrten

studio au 4 pièces) avec balcons, un local à vélos et à poussettes, et 9 places de parking. Idéalement situé à 300 mètres des transports, commerces et écoles, il bénéficie d'une réserve locative estimée par les experts du fonds de 75%, offrant un fort potentiel de hausse des loyers lors des rotations des locataires.

En bon état général et non-classé au patrimoine, l'immeuble permet une rénovation énergétique simplifiée, avec la possibilité de créer 4 à 5 places de parking supplémentaires. Sa vue partielle sur le lac Léman en fait un bien attractif, parfaitement aligné avec notre stratégie de valorisation.

Stadtteil und umfasst 35 Wohnungen (vom Studio bis zur 4-Zimmer-Wohnung) mit Balkonen, einen Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie 9 Parkplätze. Nur 300 Meter von öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften und Schulen entfernt, weist das Gebäude laut Einschätzung der Fonds-Experten eine Mietreserve von 75% auf, was ein erhebliches Potenzial für Mietsteigerungen bei Mieterwechseln bietet.

Das Gebäude befindet sich in gutem Allgemeinzustand und ist nicht denkmalgeschützt, wodurch eine vereinfachte energetische Sanierung möglich ist. Zudem besteht die Möglichkeit, 4 bis 5 zusätzliche Parkplätze zu schaffen. Der teilweise Blick auf den Genfersee macht die Immobilie besonders attraktiv und perfekt abgestimmt auf unsere Wertsteigerungsstrategie.





OPPORTUNITÉS EN COURS

Nous sommes en phase de finalisation de plusieurs transactions représentant une valeur totale d'environ 35 millions CHF. Ces acquisitions, situées sur l'Arc lémanique, bénéficient d'un marché locatif dynamique et d'un fort potentiel de valorisation.

PROJETS DE DENSIFICATION ET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pour l'année à venir, nous prévoyons un investissement d'environ 11 millions CHF pour la rénovation et la densification de trois sites clés:

- Bergières 59 à Lausanne
- Simplon 33 à Vevey
- Blancherie 5 à Chavannes-près-de-Renens

Ces projets incluent l'amélioration de l'enveloppe thermique, la modernisation des équipements techniques et l'optimisation des surfaces locatives, garantissant une hausse progressive des revenus et une réduction des coûts d'exploitation.

Avec ces initiatives, nous confirmons notre engagement à développer un portefeuille immobilier qualitatif, responsable et performant, tout en générant des opportunités attractives pour nos investisseurs et ainsi poursuivre notre stratégie d'investissement dans les centres urbains de Suisse romande.

LAUFENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

Wir befinden uns in der finalen Phase mehrerer Transaktionen mit einem Gesamtwert von rund 35 Millionen CHF. Diese Akquisitionen, die sich entlang des Genferseebogens befinden, profitieren von einem dynamischen Mietmarkt und einem hohen Wertsteigerungspotenzial.

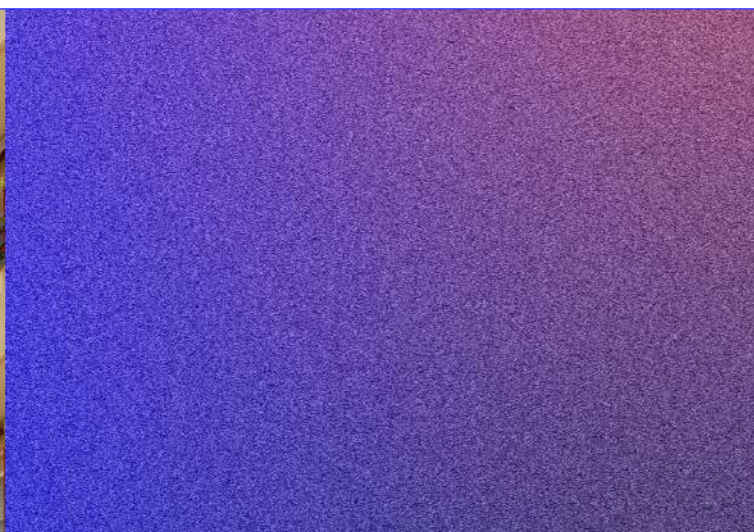
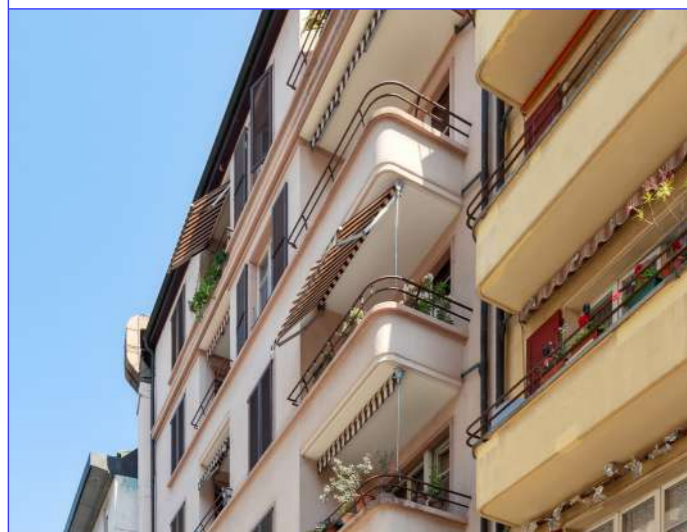
VERDICHUNGS- UND ENERGETISCHE SANIERUNGSPROJEKTE

Für das kommende Jahr planen wir Investitionen in Höhe von rund 11 Millionen CHF für die Sanierung und Verdichtung von drei zentralen Standorten:

- Bergières 59 in Lausanne
- Simplon 33 in Vevey
- Blancherie 5 in Chavannes-près-de-Renens

Diese Projekte umfassen die Verbesserung der thermischen Gebäudehülle, die Modernisierung technischer Anlagen und die Optimierung der Mietflächen. Dadurch wird eine schrittweise Erhöhung der Einnahmen sowie eine Reduzierung der Betriebskosten ermöglicht.

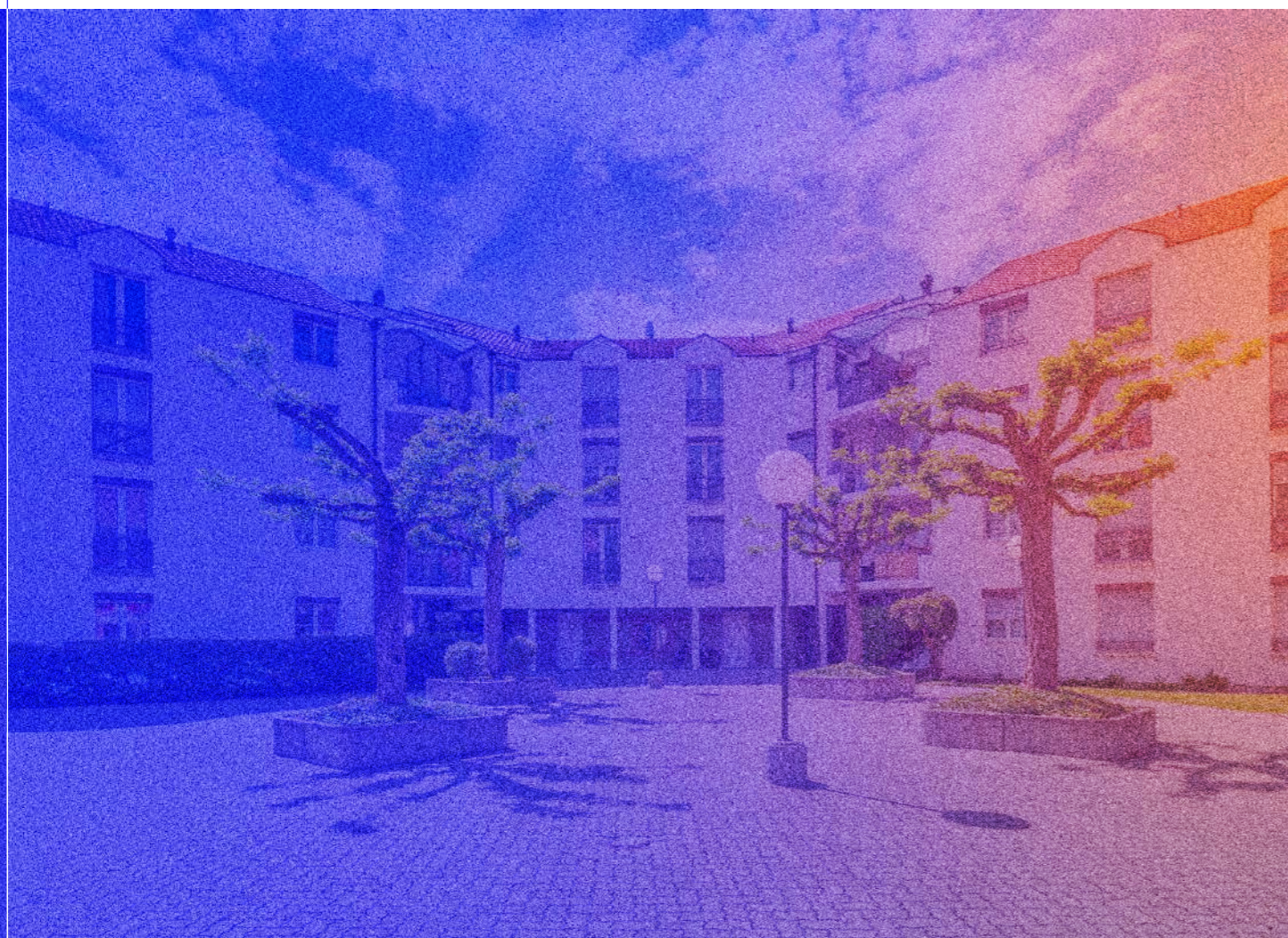
Mit diesen Initiativen bekräftigen wir unser Engagement für den Aufbau eines hochwertigen, nachhaltigen und leistungsfähigen Immobilienportfolios. Gleichzeitig schaffen wir attraktive Investitionsmöglichkeiten für unsere Anleger und setzen unsere Investitionsstrategie in den urbanen Zentren der Westschweiz konsequent fort.





Chiffres-clés

Kennzahlen



		31.12.2024	31.12.2023
Fortune totale Gesamtfondsvermögen	CHF	697'435'080.44	551'140'531.11
Fortune nette Nettofondsvermögen	CHF	516'590'188.30	365'977'081.63
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	675'384'000.00	536'925'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	14'786'000.00	10'003'000.00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Parts en circulation Anteile im Umlauf	4'162'500	3'000'000	3'000'000
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	CHF 516'590'188.30	CHF 365'977'081.63	CHF 370'739'260.55
Valeur nette d'inventaire d'une part Nettoinventarwert pro Anteil	CHF 124.11	CHF 121.99	CHF 123.58
Distribution du gain en capital par part Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	N/A	N/A	N/A
Distribution du revenu net par part Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	N/A	N/A	N/A
Distribution totale Gesamtausschüttung	N/A	N/A	N/A



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

	31.12.2024	31.12.2023
Quote-part des pertes sur loyer ¹ Mietzinsausfallrate ¹	1.78%	1.97%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	23.68%	31.52%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	65.79%	65.47%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.74%	0.76%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.96%	1.12%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	3.05%	1.22%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.78%	1.41%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio Agio/Disagio	16.43%	0.42%
Rendement de placement Anlagerendite	3.24%	1.36%

**PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS
PROPERTY FUND****PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS
PROPERTY FUND**

	DEPUIS LA CRÉATION DU FONDS SEIT BESTEHEN DES FONDS	31.12.2024 ²	31.12.2023
Dominicé Swiss Property Fund	83.34%	16.73%	8.05%
SXI Real Estate* Funds TR	86.32%	12.07%	5.45%

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.

2 Calculés sur la période sous revue.

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

1 Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

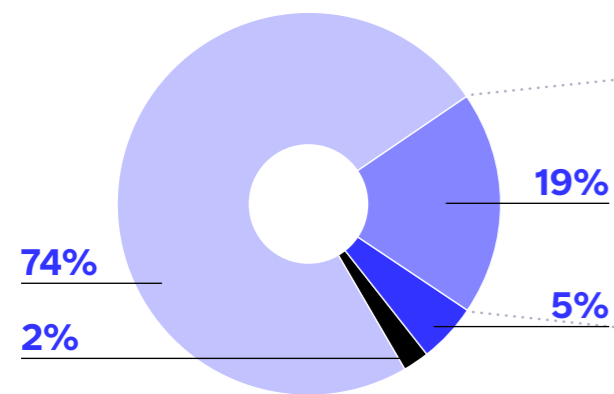
2 Berechnet auf der Berichtsperiode.

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

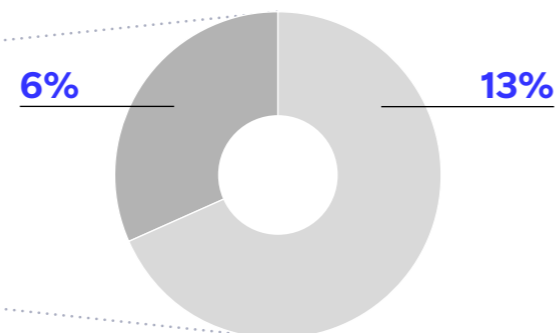




RÉPARTITION PAR UTILISATION SELON VALEURS VÉNALES AU 31.12.2024

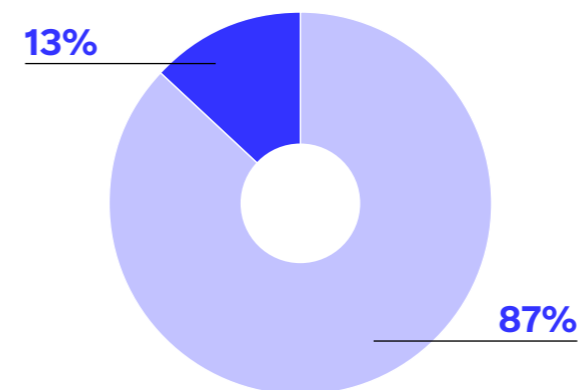


AUFTEILUNG NACH NUTZUNG GEMÄSS VERKEHRSWERT PER 31.12.2024



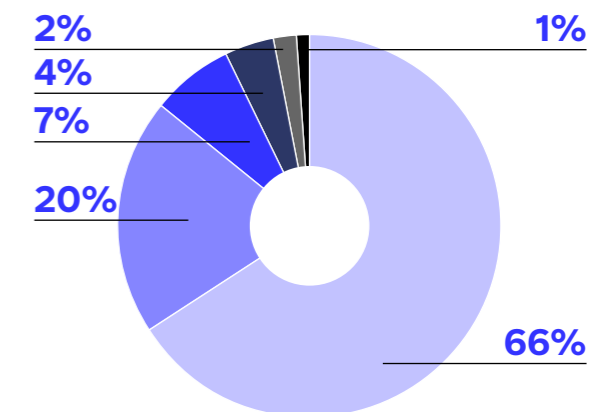
- Résidentiel / Wohnbauten
- Mixte / Gemischte
- Commercial / Kommerziell
- Constructions en cours / Bauvorhaben
- Mixte Résidentiel / Gemischte Kommerziell
- Mixte Commercial / Gemischte Wohnbauten

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE SELON VALEURS VÉNALES AU 31.12.2024



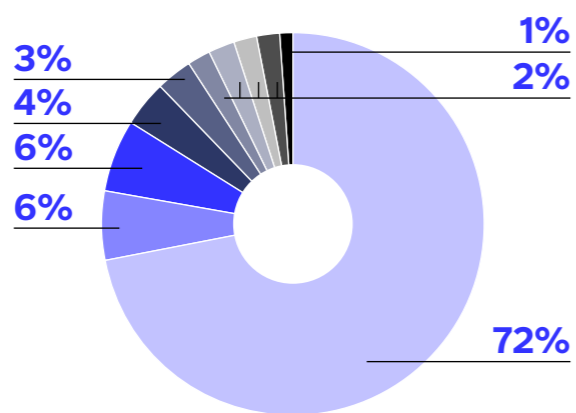
- Arc lémanique (VD/GE/VS)
- Espace Mittelland (NE/FR/BE)

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG GEMÄSS VERKEHRSWERT PER 31.12.2024



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

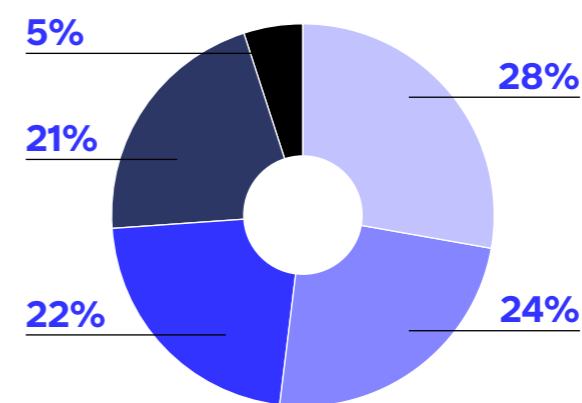
RÉPARTITION PAR UTILISATION SELON L'ÉTAT LOCATIF THÉORIQUE AU 31.12.2024



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

AUFTEILUNG NACH NUTZUNG GEMÄSS THEORETISCHEM MIETSTAND PER 31.12.2024

TYPOLOGIE DU PORTEFEUILLE SELON LE NOMBRE D'OBJETS AU 31.12.2024



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

WOHNBAUTYPEN NACH ANZAHL DER OBJEKTE AM 31.12.2024



Compte de fortune

Vermögensrechnung

		31.12.2024	31.12.2023
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	1'281'295.11	791'985.86
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in:			
Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF	510'121'000.00	388'516'000.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	34'207'000.00	33'867'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF	131'056'000.00	114'542'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	14'786'000.00	10'003'000.00
Total des immeubles Total Grundstücke	CHF	690'170'000.00	546'928'000.00
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'983'785.33	3'420'545.25
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	CHF	697'435'080.44	551'140'531.11
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	159'508'700.00	167'355'000.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	12'320'666.24	9'286'448.48
Engagements à long terme, divisés selon: Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	3'940'000.00	5'053'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	521'665'714.20	369'446'082.63
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-5'075'525.90	-3'469'001.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	CHF	516'590'188.30	365'977'081.63
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		01.07.2024 31.12.2024	01.07.2023 31.12.2023
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	68'534'000.00	0.00
Résultat total Gesamterfolg	CHF	15'625'694.03	4'916'306.94
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	CHF	516'590'188.30	365'977'081.63
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		01.07.2024 31.12.2024	01.07.2023 31.12.2023
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	562'500	0
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	CHF	4'162'500	3'000'000
Valeur nette d'inventaire par part Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	124.11	121.99

Compte de résultat

Erfolgsrechnung

		01.07.2024	01.07.2023
REVENUS ERTRAG		31.12.2024	31.12.2023
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	773.03	223.07
Loyers (rendements bruts) Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	13'463'039.28	11'348'153.85
Autres revenus Übrige Erträge	CHF	51'726.01	373'311.36
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	610'500.00	0.00
Total des revenus, dont à déduire Total Erträge abzüglich	CHF	14'126'038.32	11'721'688.28
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekenzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	1'418'017.98	1'805'675.03
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	CHF	859'905.51	820'848.47
Administration des immeubles, divisés en: Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:			
Frais liés aux immeubles Liegenschaftsaufwand	CHF	842'234.53	900'780.30
Impôts fonciers Liegenschaftssteuern	CHF	594'410.00	522'734.00
Frais d'administration Verwaltungsaufwand	CHF	445'881.05	374'560.55
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	51'543.79	91'810.24
Impôts revenus et fortune Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	1'362'958.00	798'007.00
Frais d'estimation et d'audit Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	116'783.32	90'850.00
Rémunérations réglementaires versées: Reglementarische Vergütungen:			
A la direction An die Fondsleitung	CHF	1'587'383.62	1'343'619.32
A la banque dépositaire An die Depotbank	CHF	95'419.28	74'680.98
A la banque dépositaire - Commissions sur distribution An die Depotbank - Ausschüttungskommission	CHF	21'853.12	23'250.00
Autres charges Sonstiger Aufwand	CHF	65'845.68	60'008.51
Total des charges Total Aufwand	CHF	7'462'235.88	6'906'824.40
RÉSULTAT NET NETTOERTRAG	CHF	6'663'802.44	4'814'863.88
RÉSULTAT RÉALISÉ REALISIRTER ERFOLG	CHF	6'663'802.44	4'814'863.88
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	10'260'743.49	479'388.06
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	-1'298'851.90	-377'945.00
Résultat total Gesamterfolg	CHF	15'625'694.03	4'916'306.94



Inventaire des immeubles Immobilieninventar



Résumé

Zusammenfassung

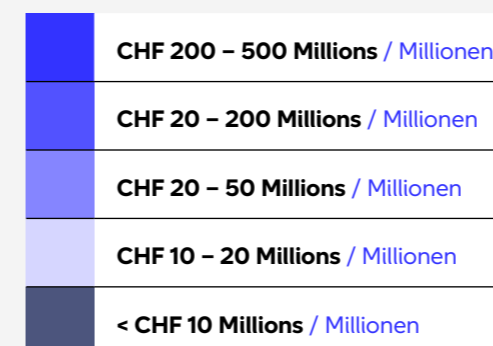
	Vaud Waadt VD	Genève Genf GE	Neuchâtel Neuenburg NE	Berne Bern BE	Fribourg Freiburg FR	Valais Wallis VS	Totaux globaux Total
Logements (Nb/m ²) Wohnungen (Anzahl/m ²)	766 / 48'765	231 / 14'444	159 / 9'713	67 / 5'657	6 / 630	11 / 754	1'240 / 79'964
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m ²)	19'069	939	408	757	4'432	398	26'003
Produits bruts ¹ Bruttoerlöse (CHF) ¹	9'212'480	1'902'038	1'068'622	691'129	464'778	123'992	13'463'039
Etat locatif ² Mietetrug (CHF) ²	18'826'850	5'122'570	2'213'664	1'428'484	932'460	278'196	28'802'224
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	420'344'366	136'257'580	47'660'800	27'286'203	18'374'024	5'546'387	655'469'361
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	454'968'000	140'975'000	47'960'000	26'211'000	14'742'000	5'314'000	690'170'000
Ratio EL/VV ^{3,6} Verhältnis MS/VV ^{3,6}	4.28%	3.63%	4.62%	5.45%	6.33%	5.24%	4.26%
Ratio EL/PR ^{3,6} Verhältnis MS/EP ^{3,6}	4.61%	3.76%	4.64%	5.24%	5.07%	5.02%	4.48%
Taux de vacant ⁴ Leerstände ⁴	1.71%	0.66%	6.47%	2.96%	0.00%	6.44%	1.94%
Surface de référence énergétique (SRE) ⁵ Energiebezugsfläche (EBF) (m ²) ⁵	81'166	18'241	13'477	7'316	5'583	1'440	127'222

- Du 01.07.2024 au 31.12.2024.
- Etat locatif théorique annualisé au 31.12.2024.
- Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.12.2024.
- Vacant du mois de décembre 2024 sans les vacants pour travaux.
- Les informations concernant la stratégie, les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO₂, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées.
- Ce taux exclut les bâtiments en construction.

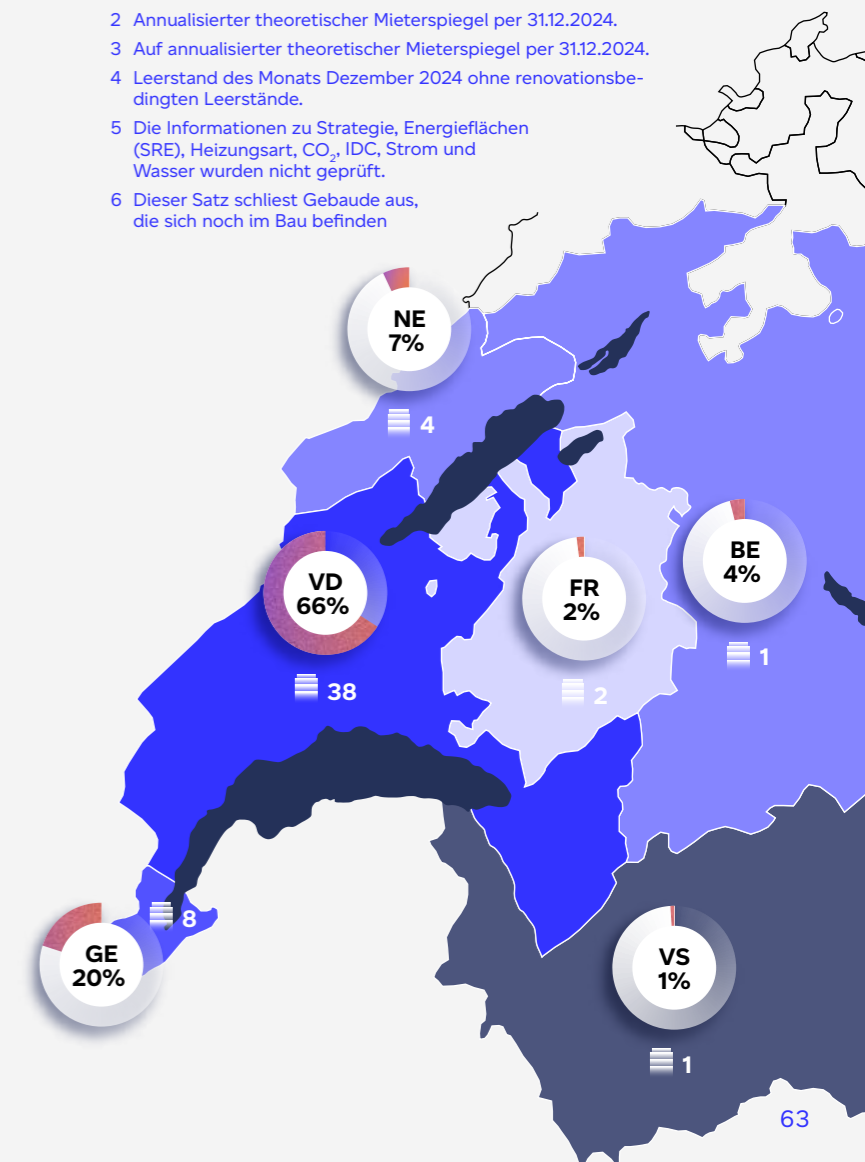
- Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024.
- Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2024.
- Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2024.
- Leerstand des Monats Dezember 2024 ohne renovationsbedingten Leerstände.
- Die Informationen zu Strategie, Energieflächen (SRE), Heizungsart, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft.
- Dieser Satz schliesst Gebäude aus, die sich noch im Bau befinden.

RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES

KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE



Immeubles / Liegenschaften





Immeubles d'habitation Wohnbauten



Bienne (BE)
Rue du Rüschi 11/Faubourg du Lac 64, 66/Rue Centrale 2, 4



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



Genève (GE)
Rue de l'Orangerie 3

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Value added	Core +	Core +
Logements / Wohnungen	67	26	13	13
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	5'657 m ²	2'172 m ²	872 m ²	872 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	757 m ²	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	691'129	281'592	162'767	162'767
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	1'428'484	683'353	330'732	330'732
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	27'286'203	18'019'590	7'170'460	7'170'460
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	26'211'000	18'302'000	8'600'000	8'600'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	5.45%	3.73%	3.85%	3.85%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.24%	3.79%	4.61%	4.61%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	2.96%	2.69%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	7'316 m ²	2'709 m ²	1'234 m ²	1'234 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	CAD ville	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 45.98 D IDC 677 E	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 26.04 B IDC 444 D	CO2 26.04 B IDC 444 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	18.32 G 1.33 C	Inexistant Inexistant	4.61 B 1.06 C	4.61 B 1.06 C



Neuchâtel (NE)
Rue des Draïzes 55, 57, 59, 61⁵



Le Landeron (NE)
Rue du Jura 10, 12



La Chaux-de-Fonds (NE)
Rue du Parc 71⁵

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Value added	Core +	Core +
Logements / Wohnungen	40	45	44	44
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	3'860 m ²	2'960 m ²	1'083 m ²	1'083 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	263 m ²	-	145 m ²	145 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	454'517	243'382	174'996	174'996
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	911'904	511'800	391'680	391'680
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	21'435'093	9'908'272	7'911'687	7'911'687
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	21'351'000	10'330'000	7'614'000	7'614'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.27%	4.95%	5.14%	5.14%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.25%	5.17%	4.95%	4.95%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.13%	5.95%	25.03%	25.03%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	4'883 m ²	3'804 m ²	1'852 m ²	1'852 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	Mazout	CAD ville	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 2118 B IDC 348 C	CO2 29.15 C IDC 343 C	CO2 5.06 A IDC 260 B	CO2 5.06 A IDC 260 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	6.25 C 1.51 D	4.16 B 0.86 B	3.23 B 0.72 B	3.23 B 0.72 B



Genève (GE)
Rue de Lyon 65bis



Onex (GE)
Rue des Bossons 22



Les Acacias (GE)
Rue des Mouettes 15

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Value added	Core +	Value added
Logements / Wohnungen	28	19	31	31
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'320 m ²	2'564 m ²	1'420 m ²	1'420 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	41 m ²	-	207 m ²	207 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	241'324	286'838	298'266	298'266
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	489'108	687'894	623'160	623'160
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	17'063'712	17'998'624	17'006'573	17'006'573
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	16'997'000	18'106'000	17'483'000	17'483'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	2.88%	3.80%	3.56%	3.56%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	2.87%	3.82%	3.66%	3.66%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'851 m ²	2'479 m ²	2'000 m ²	2'000 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	CAD ville	Mazout	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 37.58 C IDC 638 E	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	11.64 E 1.99 D	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant



Lausanne (VD)
Avenue de Béthusy 30



Vevey (VD)
Avenue de Corsier 3



Renens (VD)
Avenue de Florissant 28

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Value added	Core +
Logements / Wohnungen	18	14	55
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'329 m ²	918 m ²	3'620 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	108 m ²	759 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	199'806	116'754	420'151
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	403'788	233'724	850'712
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'833'429	6'827'330	18'387'148
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	13'030'000	6'825'000	19'163'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	3.10%	3.42%	4.44%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.15%	3.42%	4.63%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'867 m ²	1'240 m ²	5'150 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	CAD ville	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 4.96 A IDC 255 B	CO2 28.48 C IDC 464 D	CO2 30.73 C IDC 359 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	2.9 B 0.79 B	8.47 D 1.11 C	5 B 1.45 C



Genève (GE)
Rue Jean-Antoine Gautier 16



Genève (GE)
Rue Liotard 3



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

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Value added	Value added
Logements / Wohnungen	68	30	30
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	3'326 m ²	1'503 m ²	1'810 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	315 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	30'679	354'823	195'727
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	1'053'120	713'810	398'280
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	26'430'900	19'343'605	8'405'749
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	27'808'000	19'446'000	8'665'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	3.79%	3.67%	4.60%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.98%	3.69%	4.74%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	1.48%	0.00%	3.40%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	3'649 m ²	2'250 m ²	2'938 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 23.77 B IDC 387 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	Inexistant Inexistant	Inexistant Inexistant	7.29 C 0.92 B



Lausanne (VD)
Avenue de France 18bis



Lausanne (VD)
Avenue de France 20



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

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Value added	Core +
Logements / Wohnungen	16	6	16
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	684 m ²	412 m ²	1'763 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	139 m ²	211 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	110'173	67'936	222'076
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	224'352	134'880	447'168
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'569'574	4'131'084	10'588'942
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'771'000	4'181'000	10'920'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	3.89%	3.23%	4.09%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.91%	3.27%	4.22%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	949 m ²	988 m ²	1'856 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 34.86 C IDC 578 E	CO2 Inexistant IDC 318 C	CO2 18.49 B IDC 293 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	7.24 C 1.03 C	Inexistant 0.44 A	6.83 C 1.28 C



IMMEUBLES D'HABITATION

WOHNBAUTEN



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 m ²	790 m ²	618 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	110'607	132'041	98'546
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	222'880	266'172	202'452
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'788'050	5'755'642	5'997'667
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'865'000	5'590'000	5'933'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	3.80%	4.76%	3.41%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.85%	4.62%	3.38%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	0.58%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'080 m ²	1'178 m ²	820 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Mazout	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 40.56 C IDC 480 D	CO2 41.65 D IDC 497 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	Inexistant Inexistant	5.43 C 0.95 B	3.34 B 0.84 B



Bex (VD)
Route d'Aigle 21, 23



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



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

Stratégie / Strategie ⁷	Core	Core +	Core
Logements / Wohnungen	36	37	10
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'224 m ²	2'517 m ²	822 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	110 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	302'831	359'419	124'361
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	653'299	731'544	269'868
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	14'173'475	16'738'532	5'200'930
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'347'000	18'190'000	6'395'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.55%	4.02%	4.22%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.61%	4.37%	5.19%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	4.28%	0.16%	1.07%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	2'608 m ²	2'979 m ²	991 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	PAC	Mazout	Chauffage individuel
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 11.38 A IDC 337 C	CO2 38.94 C IDC 459 D	CO2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	2.2 A 1.4 C	6.54 C 1 C	29.53 G 1.09 C



Vevey (VD)
Avenue Nestlé 45, 47, 49



Ecublens (VD)
Chemin de la Forêt 14



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

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Core	Core +
Logements / Wohnungen	37	36	10
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'700 m ²	777 m ²	1'157 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	298 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	340'018	288'113	122'988
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	686'592	607'716	246'540
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	18'913'799	12'610'455	5'356'218
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	19'849'000	15'446'000	5'746'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	3.46%	3.93%	4.29%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.63%	4.82%	4.60%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	5.75%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	3'499 m ²	1'152 m ²	1'428 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 40.71 D IDC 485 D	CO2 18.66 B IDC 299 C	CO2 30.69 C IDC 358 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	3.67 B 0.97 B	5.39 B 0.98 B	5.17 B 0.83 B



Crissier (VD)
Route de Marcollet 15a⁵



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



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

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Core +	Core +
Logements / Wohnungen	20	66	36
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'133 m ²	4'030 m ²	1'646 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	137 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	158'093	507'897	322'040
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	318'178	1'031'892	652'781
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'434'833	20'145'638	10'620'878
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'630'000	23'213'000	13'794'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.17%	4.45%	4.73%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.94%	5.12%	6.15%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.41%	0.00%	2.10%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'656 m ²	5'002 m ²	2'578 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 30.47 C IDC 357 C	CO2 22.53 B IDC 365 C	CO2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	4.28 B 1.52 D	6.03 C 1.76 D	4.82 B 0.94 B



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



Renens (VD)
Chemin des Roses 3, 5



Le Mont-sur-Lausanne (VD)
Chemin du Rionzi 43, 45, 47, 49, 51, 53⁵

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Core +	Core
Logements / Wohnungen	28	46	42
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'454 m ²	2'259 m ²	4'018 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	187'753	322'658	815'688
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	377'316	652'980	1'786'020
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'560'347	11'525'964	33'128'174
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	9'836'000	14'540'000	38'875'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	3.84%	4.49%	4.59%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.41%	5.67%	5.39%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	0.00%	11.57%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'850 m ²	2'887 m ²	7'420 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Mazout	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 41.41 D IDC 494 D	CO2 31.99 C IDC 371 C	CO2 4.65 A IDC 216 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	3.37 B 1.43 C	7.25 C 1.28 C	5.78 C 0.85 B



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



Renens (VD)
Rue de Verdeaux 10a



Lausanne (VD)
Rue Dr César-Roux 28

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Core	Value added
Logements / Wohnungen	28	8	36
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'237 m ²	545 m ²	966 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	250 m ²	31 m ²	505 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	287'060	100'027	258'399
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	570'996	202'200	521'208
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'885'003	6'517'478	12'159'675
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'932'000	5'831'000	12'748'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.42%	3.47%	4.09%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.43%	3.10%	4.29%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	3'352 m ²	741 m ²	1'761 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	Gaz	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 26.51 C IDC 436 D	CO2 13 B IDC 199 B	CO2 10.94 A IDC 562 E
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	11.24 E 1.14 C	6.57 C 0.84 B	9.05 D 1.34 C



IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN



Vevey (VD)
Rue du Simplon 33



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

Totaux / Total

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Core +	Value added
Logements / Wohnungen	20	8	1'113
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	960 m ²	799 m ²	69'739
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	235 m ²	-	4'511
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	160'670	91'020	9'643'162
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	334'344	182'040	21'034'968
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'154'814	4'191'151	478'176'699
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'040'000	4'518'000	510'121'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.16%	4.03%	4.12%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.43%	4.34%	4.40%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.18%	0.00%	2.43%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'376 m ²	755 m ²	94'130 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Gaz	
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 49.24 D IDC 588 E	CO2 32.41 C IDC 533 D	CO2 26.29 B IDC 405 C ⁸
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	5.8 C 2.22 E	8.06 C 1.52 D	7.35 C 1.19 B 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 m ²	1'267 m ²	1'110 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	751 m ²	376 m ²	348 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	107'314	245'749	210'123
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	217'464	541'392	419'808
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'706'348	13'224'115	10'896'431
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'592'000	14'233'000	11'687'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	6.05%	3.80%	3.59%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.62%	4.09%	3.85%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'391 m ²	2'068 m ²	1'818 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 2137 C IDC 260 B	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 392 C IDC 466 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	2.89 B 0.63 B	Inexistant Inexistant	3.85 B 1.24 C

Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften



Granges-Paccot (FR)
Route des Grives 2



Lausanne (VD)
Chemin des Cèdres 6, 8

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Value added
Logements / Wohnungen	1	-
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	110 m ²	-
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	3'681 m ²	255 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	357'464	73'386
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	714'996	146'772
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'667'677	2'834'400
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	11'150'000	3'466'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	6.41%	4.23%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.23%	5.18%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	4'192 m ²	178 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 18.62 B IDC 230 B	CO2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	2.2 A 0.3 A	Inexistant 0.99 B



Pully (VD)
Chemin des Roches 1



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



Orbe (VD)
Rue Centrale 1

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Value added	Value added
Logements / Wohnungen	19	24	14
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	986 m ²	3'125 m ²	1'007 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	423 m ²	6'373 m ²	618 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	125'988	1'425'421	144'215
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	386'076	2'747'832	288'816
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	9'335'309	58'901'577	5'494'672
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	9'381'000	59'928'000	5'338'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.12%	4.59%	5.41%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.14%	4.67%	5.26%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	1.09%	0.47%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'476 m ²	10'940 m ²	1'781 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 16.52 B IDC 271 B	CO2 43.63 D IDC 528 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	Inexistant Inexistant	6.51 C 0.88 B	3.49 B 0.52 B



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



Crissier (VD)
Rue du Jura 14

Totaux / Total

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Value added
Logements / Wohnungen	1	-
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	86 m ²	-
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	4'941 m ²	2'020 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	354'807	261'056
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	724'476	522'112
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	11'900'708	7'504'121
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'050'000	7'541'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	6.01%	6.92%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	6.09%	6.96%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	2.05%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'285 m ²	3'293 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 39.4 D IDC 641 E	CO2 13.54 B IDC 229 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	19.22 G 0.67 B	11 A 0.25 A



Morges (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 4



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 42

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Core	Core
Logements / Wohnungen	7	3	7
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	615 m ²	167 m ²	278 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	166 m ²	107 m ²	147 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	99'702	70'080	132'588
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	199'404	140'160	265'176
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'760'994	4'065'008	7'551'562
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'768'000	4'174'000	7'691'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	3.46%	3.36%	3.45%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.46%	3.45%	3.51%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	964 m ²	419 m ²	605 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	Chauffage individuel	Chauffage individuel
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 15.45 B IDC 239 B	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	7.12 C 0.93 B	0.36 A 0.2 A	0.45 A 0.36 A



IMMEUBLES À USAGE MIXTE

GEMISCHTE BAUTEN



Saint-Sulpice (VD)⁶
Rue du Centre 140



Monthey (VS)
Rue du Midi 2

	Value added	Value added	Totaux / Total
Stratégie / Strategie ⁷			
Logements / Wohnungen	2	11	125
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	200 m ²	754 m ²	10'029
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	888 m ²	398 m ²	10'595
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	87'993	123'992	2'773'165
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	174'576	278'196	5'658'900
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	3'758'567	5'546'387	129'240'972
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'950'000	5'314'000	131'056'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.42%	5.24%	4.32%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.64%	5.02%	4.38%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	0.00%	6.44%	0.62%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'243 m ²	1'440 m ²	24'145 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	CAD ville	
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 74.7 G IDC 919 G	CO2 8.13 A IDC 407 C	CO2 26.09 C IDC 376 C ⁸
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	2.51 B 0.28 A	7.09 C 0.84 B	4.83 B 0.74 B ⁸

Globaux Gesamttotal

	Totaux / Total
Stratégie / Strategie ⁷	
Logements / Wohnungen	1'240
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	79'964
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	26'003
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	13'463'039
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	28'802'224
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	655'469'361
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	690'170'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.30%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.52%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	1.94%
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	127'222 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 25.69 C IDC 390 C ⁸
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	6.59 C 1.03 B ⁸

Immeuble en construction Gebäude im Bau



Lausanne (VD)
Rue de la Borde 17

	Value added	Totaux / Total
Stratégie / Strategie ⁷		
Logements / Wohnungen	-	0
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	-	0
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	0
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	-	0
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	-	0
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'144'784	12'144'784
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'786'000	14'786'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	0.00%	0.00%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	0.00%	0.00%
Taux de vacant / Leerstände 31.12.2024 ⁴	N/A	N/A
Surf. réf. énergétique (SRE) Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	-	-
Chauffage / Heizung ⁷	N/A	-
Étiquette CO ₂ , IDCCO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 inexistant IDC inexistant	CO2 inexistant IDC inexistant ⁸
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	Inexistent Inexistent	Inexistent Inexistent ⁸

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.

1 Du 01.07.2024 au 31.12.2024.

2 Etat locatif théorique annualisé au 31.12.2024.

3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.12.2024.

4 Vacant du mois de décembre 2024 sans les vacants pour travaux.

5 Immeubles en PPE.

6 La vente de cet immeuble a été signée en mars 2024 avec un transfert de propriété en janvier 2025. De ce fait, il est valorisé au prix de vente et non à la valeur vénale.

7 Les informations concernant la stratégie, les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO₂, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées.

8 Valeurs annuelles 2023, hors acquisitions 2024.

1 Vom 01.07.2024 bis 31.12.2024.

2 Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2024.

3 Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.12.2024.

4 Leerstand des Monats Dezember 2024 ohne renovationsbedingten Leerstände.

5 Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

6 Der Verkaufsvertrag dieses Gebäudes wurde im März 2023 unterzeichnet, die Übertragung des Eigentums fand im Januar 2025 statt. Aus diesem Grund wird es zum Verkaufspreis und nicht zum Verkehrswert bewertet.

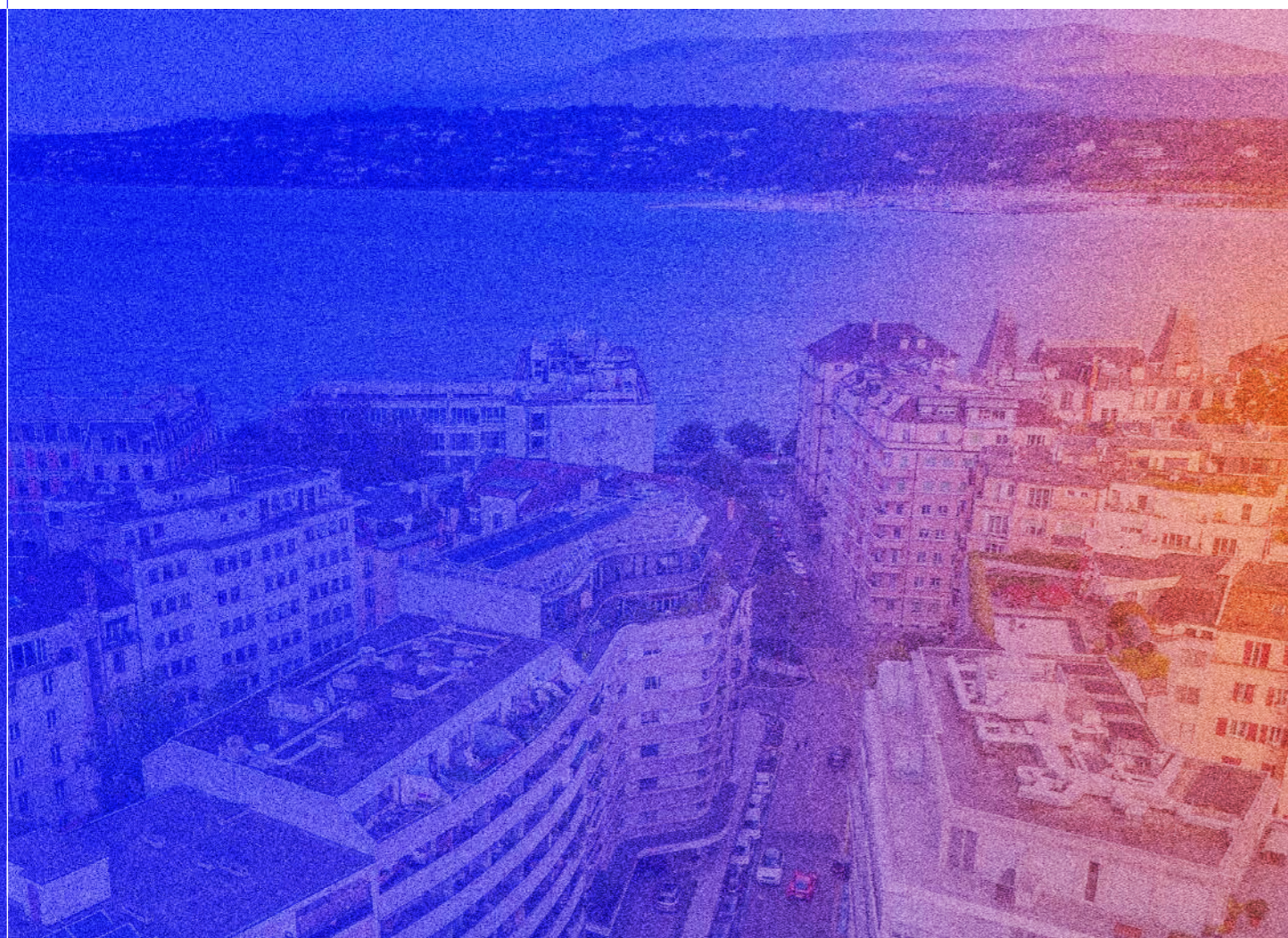
7 Die Informationen zu Strategie, Energieflächen (SRE), Heizungstyp, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft.

8 Jahreswerte 2023, ohne Anschaffungen 2024.



Liste des achats et des ventes

Aufstellung der Käufe und Verkäufe



Achats

IMMEUBLES ACHETÉS

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

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN

VENTES

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

VERKÄUFE

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

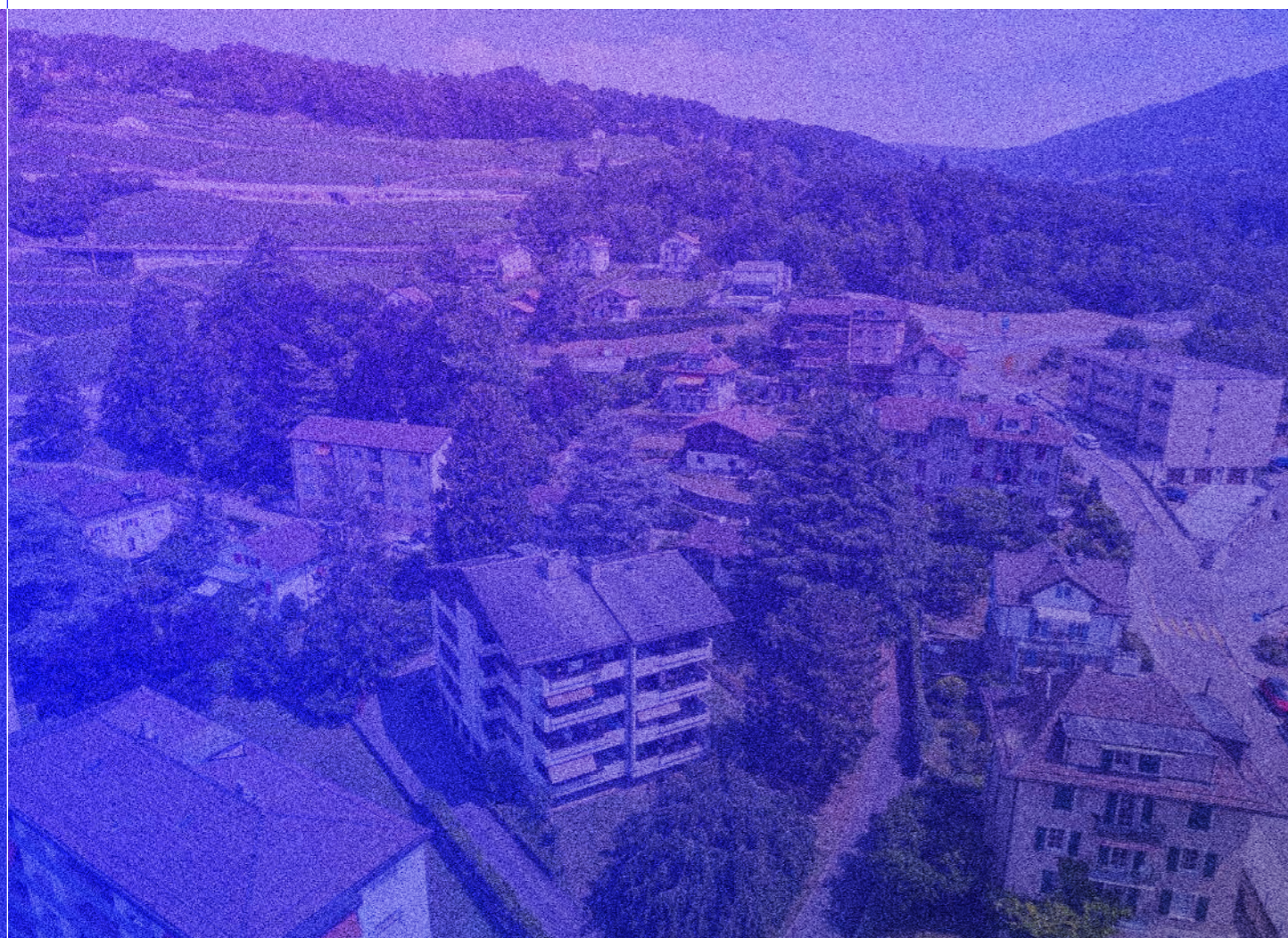
¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.





Détail des dettes hypothécaires

Hypothekarschulden im Detail



TAUX ZINSSATZ	DATE D'EMPRUNT AUFNAHME DATUM	ÉCHÉANCE VERFALLSDATUM	CAPITAL AU 30.06.2024 KAPITAL PER 30.06.2024	TIRÉ AUFGENOMMEN	REMBOURSÉ ZURÜCKBEZAHLT	CAPITAL AU 31.12.2024 KAPITAL PER 31.12.2024
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) <i>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)</i>						
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
1.65%	10.07.2024	31.07.2024	0	5'700'000	5'700'000	0
1.92%	22.07.2024	31.07.2024	0	12'800'000	12'800'000	0
2.04%	31.07.2024	13.09.2024	0	76'862'000	76'862'000	0
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
2.21%	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
1.78%	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	0	23'200'000
1.33%	19.12.2024	31.01.2025	0	2'730'000	0	2'730'000
1.16%	30.12.2024	31.03.2025	0	25'255'000	0	25'255'000
1.13%	31.12.2024	31.03.2025	0	29'350'000	0	29'350'000
1.13%	31.12.2024	31.03.2025	0	12'800'000	0	12'800'000
1.23%	31.12.2024	31.03.2025	0	16'849'900	0	16'849'900
1.23%	31.12.2024	31.03.2025	0	16'910'800	0	16'910'800
1.29%	31.12.2024	31.03.2025	0	31'300'000	0	31'300'000
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
1.23%¹			94'975'000	638'402'400	573'868'700	159'508'700
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) <i>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</i>						
1.30%	01.01.2022	30.11.2029	3'710'000	0	0	3'710'000
1.30%¹			3'710'000	0	0	3'710'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans) <i>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)</i>						
0.91%	01.01.2022	31.05.2030	230'000	0	0	230'000
0.91%¹			230'000	0	0	230'000
1.23%¹		0.34²	98'915'000	638'402'400	573'868'700	163'448'700

1 Taux moyen pondéré.

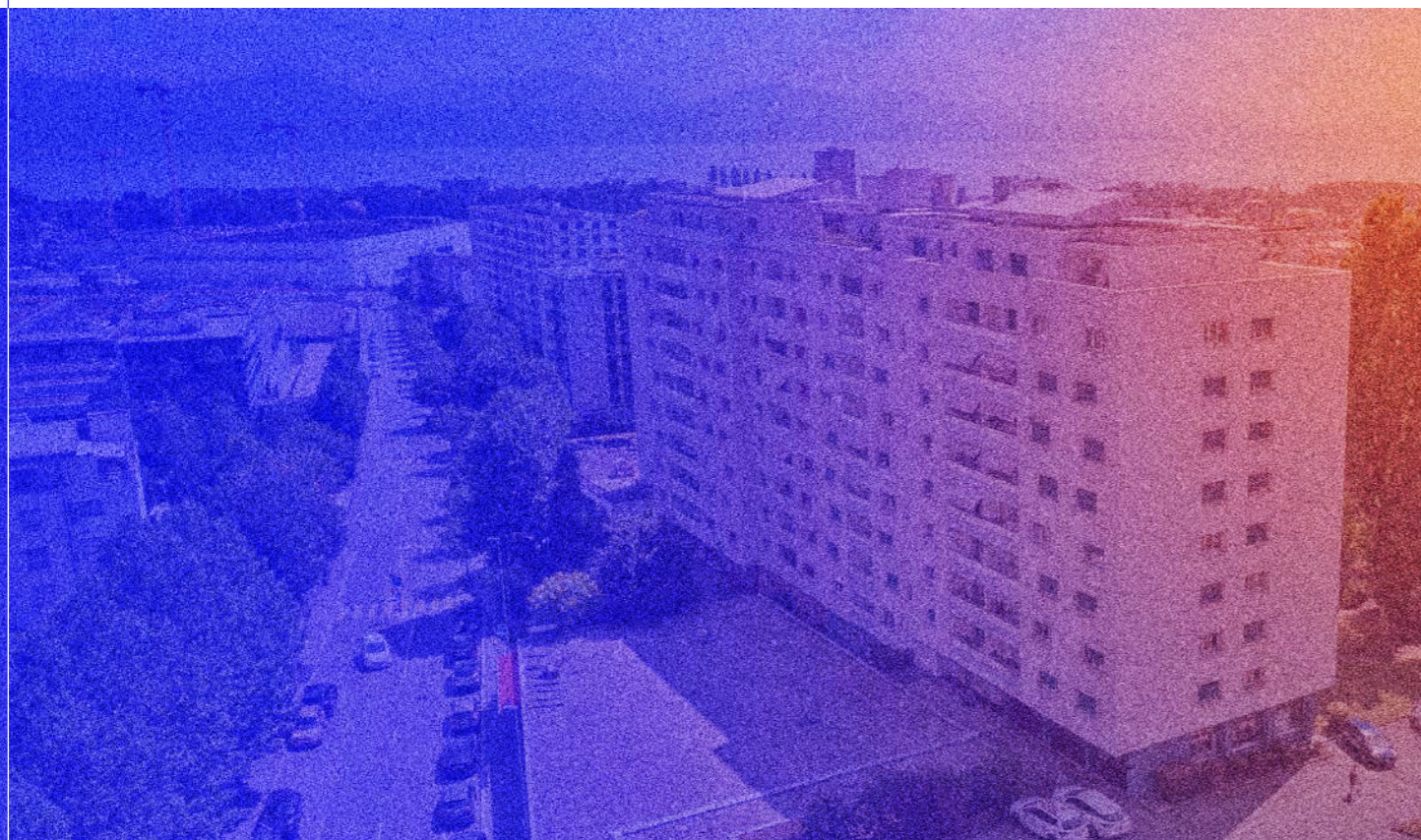
2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Informations sur le taux effectif des rémunérations

Angaben zu den effektiven Entschädigungen



RÉMUNÉRATION À LA DIRECTION DE FONDS

ENTSCHÄDIGUNG DER FONDSLEITUNG

	TAUX MAXIMUM MAXIMALSATZ	TAUX EFFECTIF EFFEKTIVER SATZ
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20%	0.67%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	1.28%
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%	2.79%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.31%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction Kommission für die Erstellung von Bauten	3.00%	3.00%
Commission pour le travail occasionné lors de la rénovation ou transformation Kommission für die umfassenden Renovationen	Normes de la SIA Normenwerk des SIA	7.05%

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%	0.375%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	N/A

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

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

Achat d'immeubles Immobilienkäufe	CHF 50'659'876.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 809'171.00



Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung



Le prospectus avec contrat de fonds a été modifié 2 fois durant le semestre écoulé, soit les 30 septembre et 4 novembre 2024. La version actuellement en vigueur est celle du 4 novembre 2024.

Ces deux adaptations concernent l'intégration d'un disclaimer lié au fait que le fonds n'est pas durable, ni géré de manière durable.

INFORMATIONS SUR LES TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES PROCHES AU SENS DE L'ART. 91A DE L'OPCC

Le fonds a signé deux achats à terme avec personnes proches:

- le 24 août 2024 une transaction qui a été validée par la FINMA le 19 août 2024.
- le 5 novembre 2024 une transaction qui a été validée par la FINMA le 8 octobre 2024.

Der Prospekt mit Fondsvertrag wurde im vergangenen Halbjahr zweimal geändert, nämlich am 30. September und am 4. November 2024. Die derzeit gültige Fassung ist die vom 4. November 2024.

Diese beiden Anpassungen betreffen die Aufnahme eines Disclaimers im Zusammenhang mit der Tatsache, dass der Fonds weder nachhaltig ist noch nachhaltig verwaltet wird.

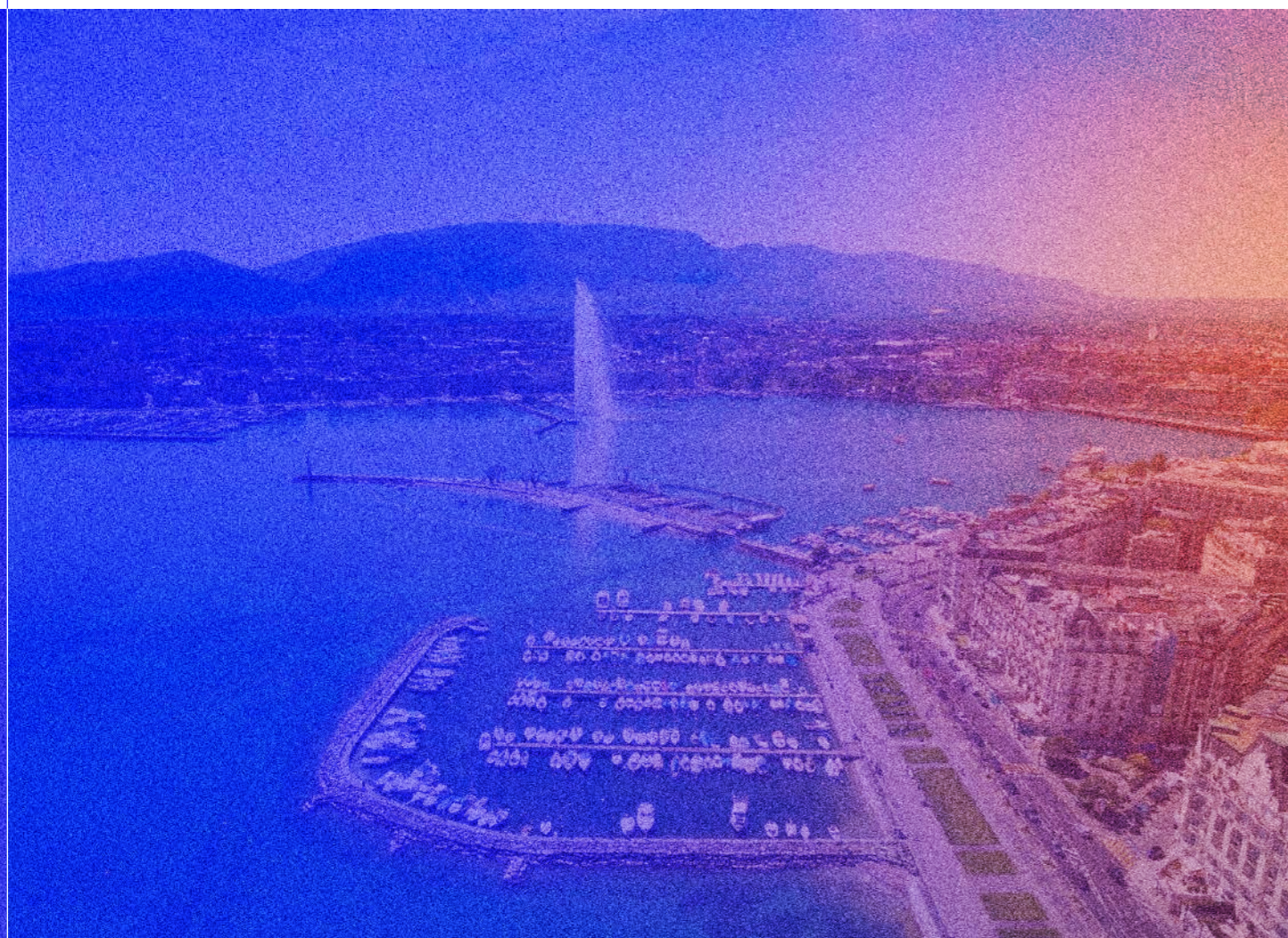
INFORMATIONEN ÜBER GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN IM SINNE VON ART. 91A KKV

Der Fonds hat zwei Terminkäufe mit nahestehenden Personen unterzeichnet:

- Am 24. August 2024 eine Transaktion, die am 19. August 2024 von der FINMA validiert wurde.
- Am 5. November 2024 eine Transaktion, die von der FINMA am 8. Oktober 2024 validiert wurde.

Annexe

Anhang



MONTANT DU COMPTE D'AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

CHF 0.-

MONTANT DU COMPTE PROVISION POUR RÉPARATIONS FUTURES

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

MONTANT DU COMPTE PRÉVU POUR ÊTRE RÉINVESTI

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

INFORMATIONS SUR LES DÉRIVÉS

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

En janvier et février 2025, le fonds a acquis les immeubles suivants:

- L'immeuble sis « Chemin de Pont-Céard 2, 2a, 2b/Route Suisse 117, 119, 121 » à Versoix (GE) pour un montant de CHF 16.69 millions avec une date de transfert de propriété et une entrée en jouissance au 08.01.2025.
- L'immeuble sis « Route de Cité-Ouest 21, 23, 25, 27, 29 » à Gland (VD) pour un montant de CHF 33.97 millions avec une date de transfert de propriété au 04.02.2025 et une entrée en jouissance au 31.01.2025.

En janvier 2025, le fonds a signé l'acquisition de l'immeuble sis « Avenue d'Echallens 40, 42 » à Lausanne (VD) pour un montant de CHF 20.42 millions. Cette acquisition est conditionnée à la réussite de l'augmentation de capital du mois de mars 2025.

BETRAG AMORTISATIONSKONTO

CHF 0.-

BETRAG DER RÜCKSTELLUNGEN FÜR KÜNFTIGE REPARATUREN

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

BETRAG DER VORGESEHENEN REINVESTITIONEN

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

ANZAHL DER AUF ENDE DES NÄCHSTEN GESCHÄFTSJAHRES GEKÜNDIGTEN ANTEILE

Es wurden keine Anteile gekündigt.

INFORMATIONEN ZU DERIVATEN

Der Fonds hält keine Derivate.

EREIGNISSE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Im January und February 2025 kaufte der Fonds die folgenden Liegenschaften:

- Die Liegenschaft an der Chemin de Pont-Céard 2, 2a, 2b/Route Suisse 117, 119, 121 in Versoix (GE) für CHF 16.69 Millionen mit Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 08.01.2025.
- Die Liegenschaft an der Route de Cité-Ouest 21, 23, 25, 27, 29 in Gland (VD) für CHF 33.97 Millionen mit Eigentumsübertragung am 04.02.2025 und Antrittsdatum am 31.01.2025.

Im Januar 2025 unterzeichnete der Fonds den Kaufvertrag des Gebäudes „Avenue d'Echallens 40, 42“ in Lausanne (VD) zum Betrag von CHF 20.42 Millionen. Dieser Kauf ist an den Erfolg der Kapitalerhöhung im März 2025 geknüpft.



En janvier 2025, le fonds a vendu l'immeuble suivant:

- L'immeuble sis « Rue du Centre 140 » à Saint-Sulpice (VD) pour un montant de CHF 3.95 millions avec une date de transfert de propriété au 10.01.2025 et une entrée en jouissance au 01.01.2025.

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

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

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

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.

Im January 2025 verkaufte der Fonds die folgende Liegenschaft:

- Die Liegenschaft an der Rue du Centre 140 in Saint-Sulpice für CHF 3.95 Millionen mit Eigentumsübertragung am 10.01.2025 und Antrittsdatum am 01.01.2025.

SCHÄTZUNGSPRINZIPIEN FÜR DAS FONDSVERMÖGEN (SCHÄTZUNGSMETHODE UND QUANTITATIVE ANGABEN ZU DEN HYPOTHESEN DES SCHÄTZUNGSMODELLS) UND DIE BE-RECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS

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

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

VALEUR VÉNALE DE L'IMMEUBLE SIS « RUE DU CENTRE 140 » À SAINT-SULPICE (VD)

La vente de cet immeuble a été signée en mars 2024 avec un transfert de propriété en janvier 2025. De ce fait, il est valorisé au prix de vente et non à la valeur vénale. En effet, celui-ci est la meilleure estimation car il n'y a pas eu d'évolution entre la date de vente et le bouclage au 31 décembre 2024.

MÉTHODE DE IAZI AG

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

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

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.61% à 4.25% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.25% (termes nominaux).

MARKTWERT DER LIEGENSCHAFT RUE DU CENTRE 140 IN SAINT-SULPICE (VD)

Der Verkauf dieser Liegenschaft wurde im März 2024 unterzeichnet, wobei die Übertragung des Eigentums im Januar 2025 stattfand. Aus diesem Grund wurde es zum Verkaufspreis und nicht zum Verkehrswert bewertet. Dieser ist in der Tat die beste Schätzung, da es zwischen dem Verkaufsdatum und dem Abschluss per 31. Dezember 2024 keine Veränderungen gegeben hat.

METHODE VON IAZI AG

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2,61% und 4,25% (nominal).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3,25% (nominal).



MÉTHODE DE WÜEST PARTNER SA

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

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les 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 3.23% (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.

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 3,23% (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.





Indicateurs environnementaux AMAS "REIDA" et "KBOB 2022"

AMAS-Umweltindikatoren „REIDA“ und „KBOB 2022“

	AMAS / "REIDA" 2023 ¹	AMAS / "KBOB 2022" 2023 ^{1,2}	AMAS / "KBOB 2022" 2022	Δ 2023 - 2022
Taux de couverture Erfassungsquote	95.25%	94.74%	96.42%	-1.74%
Taux de couverture Thermique en % Deckungsgrad Thermisch in %	95.92%	95.64%	97.06%	-1.47%
Taux de couverture Electricité en % Deckungsgrad Elektrizität in %	99.06%	98.94%	99.08%	-0.14%
Taux de couverture Eau en % Deckungsgrad Wasser in %	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%
Nombre total d'objets Gesamtzahl der Objekte	73	73	71	2.82%
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²] Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²].	110'381	109'511	109'441	0.06%
Nombre d'objet pris en compte Anzahl der berücksichtigten Objekte	63	63	65	-3.08%
Surface de référence énergétique déterminante [m²] Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²].	105'143	103'751	105'526	-1.68%
Part des surfaces de référence énergétiques certifiées [%] Anteil der zertifizierten Energiebezugsflächen [%]	N/A	97.55%	32.82%	197.23%
Mix énergétique - Scope 1 + 2 Energemix - Scope 1 + 2				
Gaz Gas	42.95%	42.42%	44.60%	-4.90%
Mazout Heizöl	39.78%	39.52%	37.18%	6.28%
CAD_Ville CAD_Stadt	9.78%	9.85%	10.49%	-6.10%
Electricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	5.46%	6.12%	5.80%	5.64%
Electricité Elektrizität	2.03%	2.09%	1.93%	8.40%

	AMAS / "REIDA" 2023 ¹	AMAS / "KBOB 2022" 2023 ^{1,2}	AMAS / "KBOB 2022" 2022	Δ 2023 - 2022
Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1 + 2 Energieintensität (kWh/m ²) - Scope 1 + 2	117.09	105.80	110.74	-4.46%
Consommation énergie totale (MWh) Gesamtenergieverbrauch (MWh)	12'311	10'977	11'686	-6.07%
Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 + 2 Treibhausgasemissionen - Scope 1 + 2				
Gaz Gas	41.61%	40.24%	44.72%	-10.01%
Mazout Heizöl	53.24%	52.72%	47.92%	10.02%
CAD_Ville CAD_Stadt	4.44%	2.77%	3.12%	-11.15%
Electricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	0.52%	3.18%	3.18%	-0.04%
Electricité Elektrizität	0.19%	1.09%	1.06%	2.57%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m²) - Scope 1 Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO ₂ /m ²) - Scope 1	20.90	23.89	24.72	-3.37%
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1	2'198	2'478	2'609	-5.00%
Part de renouvelable - Scope 1 Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1	N/A	0.72%	0.70%	2.86%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m²) - Scope 1 + 2 Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO ₂ /m ²) - Scope 1 + 2	22.03	25.69	26.59	-3.38%
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2	2'316	2'666	2'806	-5.00%
Part de renouvelable - Scope 1 + 2 Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2	11.53%	8.10%	8.20%	-1.22%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m²) - Scope 1 + 2 + 3³ Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO ₂ /m ²) - Scope 1 + 2 + 3 ³	28.32	28.05⁴	30.52	-8.09%
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3 ³ CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3 ³	2'978	2'910 ⁴	3'221	-9.63%
Part de renouvelable - Scope 1 + 2 + 3³ Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2 + 3³	20.83%	11.63%⁴	13.05%	-10.88%

1 01.01.2023 - 31.12.2023

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

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

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

1 01.01.2023 - 31.12.2023

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

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

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



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.