



RAPPORT ANNUEL
JAHRESBERICHT

22 | 23

Av. Nestlé 45, 47, 49, 1800 Vevey (VD)

SOMMAIRE

INDEX

4	PORTRAIT DU FONDS / PORTRAIT DES FONDS
5	GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE
6	RAPPORT DE GESTION / GESCHÄFTSBERICHT
26	CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN
30	COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG
31	COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG
34	INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIEN-INVENTAR
43	LISTE DES ACHATS ET DES VENTES / AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE
44	DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL
46	INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS / ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN
47	MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS / ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS
48	ANNEXE / ANHANG
52	DÉVELOPPEMENT DURABLE NON AUDITÉ / NACHHALTIGE ENTWICKLUNG NICHT AUDIDIERT
64	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT / BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT

PORTRAIT DU FONDS

Dominicé Swiss Property Fund est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le contrat de fonds a été établi par Solutions & Funds SA, en sa qualité de direction de fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

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

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

PORTRAIT DES FONDS

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

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

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

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
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE SA

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Sönke THIEDEMANN
Yves CACHEMAILLE

Genève

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Raphaël BOURQUIN
Roxane MONTAGNER

Zürich

Jones Lang LaSalle SA

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Olivia SIGER
Daniel SCHNEIDER

Genève

Wüest Partner AG

Personnes responsables / Verantwortliche Personen:
Vincent CLAPASSON
Julien TOBLER

Zürich et Genève

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

- > Bernard Nicod SA, Lausanne
- > Burriplus Immobilien-treuhand, Bern
- > de Rham SA, Lausanne
- > Fidimmobil SA, Neuchâtel

- > Gérofinance-Dunand SA, Vevey
(jusqu'au 30.06.2023 / bis zum 30.06.2023)
- > MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
- > Régie Duboux SA, Lausanne

Rue de la Borde 17, 17bis, 1018 Lausanne (VD)



RAPPORT DE GESTION GESCHÄFTSBERICHT

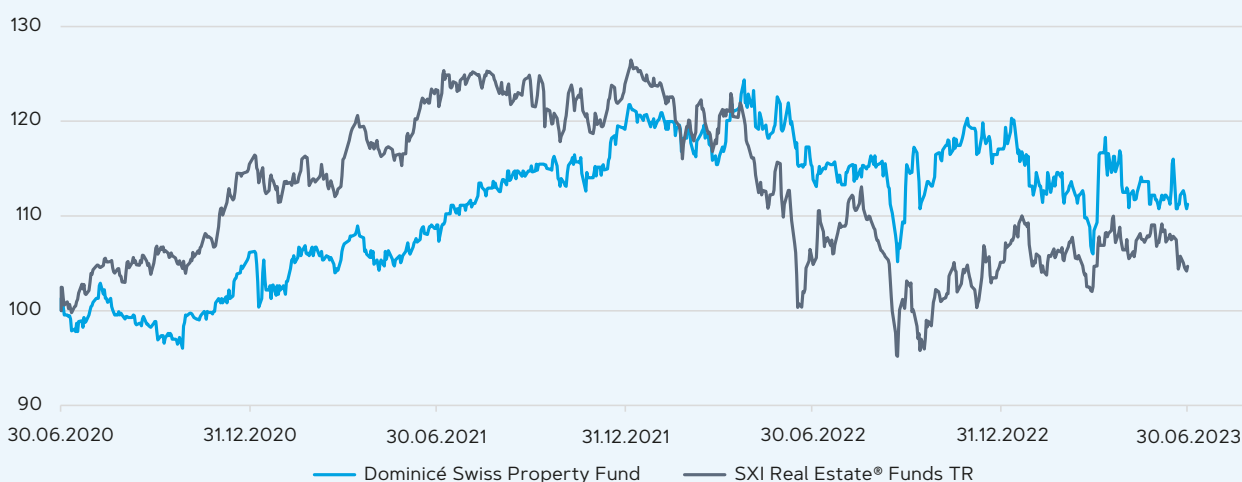
REVUE DES MARCHÉS

Le marché des fonds immobiliers en Suisse s'est stabilisé après avoir connu un point bas en septembre 2022. Cette stabilisation s'est opérée en raison d'un ralentissement de l'inflation en Suisse, laquelle est passée de 3.4% en juin 2022 à 1.7% en juin 2023 en glissement annuel. Ces progrès sur le front de la désinflation permettent d'espérer la fin imminente de la hausse des taux d'intérêt en Suisse ce qui est un soulagement pour les investisseurs. Dans ce contexte, le fonds Dominicé Swiss Property Fund a connu une évolution parallèle au marché pendant l'année sous revue avec une baisse en début d'exercice suivi d'une stabilisation. Sur douze mois, la performance totale est de -3.5% ce qui correspond à une baisse légèrement plus importante que celle du marché qui a fait -0.7%, il faut dire que l'année précédente avait dégagé une surperformance de 20%.

MARKTRÜCKBLICK

Der Markt für Immobilienfonds in der Schweiz hat sich stabilisiert, nachdem er im September 2022 einen Tiefpunkt erreicht hatte. Diese Stabilisierung erfolgte aufgrund einer Verlangsamung der Inflation in der Schweiz, die im Jahresvergleich von 3.4% im Juni 2022 auf 1.7% im Juni 2023 zurückging. Diese Fortschritte an der Desinflationsfront lassen auf ein baldiges Ende des Zinsanstiegs in der Schweiz hoffen, was eine Erleichterung für die Anleger darstellt. Vor diesem Hintergrund entwickelte sich der Dominicé Swiss Property Fund im Berichtsjahr parallel zum Markt, mit einem Rückgang zu Beginn des Jahres und einer anschließenden Stabilisierung. Die Gesamtpformance über zwölf Monate betrug -3,5%, was etwas weniger ist als der Markt, der -0,7% erreichte, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Vorjahr eine Outperformance von 20% erzielt hatte.

PERFORMANCE SUR 3 ANS PERFORMANCE ÜBER 3 JAHRE



La faiblesse relative du marché des parts de fonds immobiliers est paradoxale. En effet celui de la location de logements reste extrêmement tendu et la situation devrait s'aggraver car le volume d'investissements dans le domaine de la construction chute cette année et le nombre de nouveaux logements mis sur le marché sera clairement insuffisant pour faire face à la hausse de la demande. Nous observons un mouvement général de hausse des loyers car les conditions légales sont remplies que ce soit en raison de la hausse de l'indice des prix à la consommation ou de celle du taux d'intérêt hypothécaire de référence passé de 1.25% à 1.5% en juin 2023.

Die relative Schwäche des Marktes für Immobilienfondsanteile ist paradox. Die Situation dürfte sich noch verschärfen, da die Bauinvestitionen in diesem Jahr zurückgehen und die Zahl der neu auf den Markt gebrachten Wohnungen eindeutig nicht ausreichen wird, um die steigende Nachfrage zu befriedigen. Wir beobachten eine allgemeine Bewegung hin zu höheren Mieten, da die gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind, sei es aufgrund des Anstiegs des Verbraucherpreisindex oder des Anstiegs des hypothekarischen Referenzzinssatzes, der im Juni 2023 von 1.25% auf 1.5% erhöht wurde.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Notre approche d'investissement dans l'immobilier au sein de Dominicé est solidement ancrée dans une approche stratégique et réfléchie. Nous axons nos efforts sur l'acquisition de biens résidentiels en Suisse romande, en privilégiant ceux qui offrent une accessibilité aisée aux commodités et aux transports, tout en restant fidèle à des critères d'investissement responsables.

La composition du parc immobilier détenu par le fonds reflète bien notre stratégie axée sur les zones urbaines et basée sur une analyse minutieuse des indicateurs économiques à l'échelle macro et micro. Cette démarche vise à garantir une perspective à long terme dans la sélection des actifs immobiliers du fonds.

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

Dans l'environnement hautement concurrentiel du marché de l'immobilier locatif, nous nous différencions par notre approche proactive, caractérisée par une gestion dynamique et par un processus de sélection rigoureux. Nous identifions des biens à fort potentiel de croissance et mobilisons notre expertise professionnelle et technique pour développer et promouvoir des projets immobiliers novateurs. Cette démarche nous permet de créer une valeur ajoutée à long terme pour nos investisseurs.

La préservation du capital est également au cœur de notre stratégie d'investissement. Nos investissements sont conçus de manière à résister à l'inflation tout en générant des rendements positifs en francs suisses à long terme, offrant ainsi à nos investisseurs la garantie de la stabilité de leurs placements au fil du temps.

Enfin, l'un des atouts majeurs de notre stratégie réside dans l'expertise de notre équipe immobilière. Grâce à leurs compétences professionnelles et techniques, nous pouvons efficacement maîtriser les coûts liés à la rénovation, à la construction et aux opérations financières. Cette maîtrise des coûts renforce la rentabilité de nos projets et assure une gestion efficiente de nos investissements.

Au cours de l'exercice 2022-2023, le fonds Dominicé Swiss Property Fund a su étoffer avec succès son portefeuille immobilier grâce à l'efficacité de son équipe de gestion. Deux acquisitions majeures ont été réalisées, consolidant ainsi notre présence en Suisse

ANLAGEPOLITIK

Unser Ansatz bei der Investition in Immobilien innerhalb von Dominicé ist fest in einem strategischen und durchdachten Konzept verankert. Wir konzentrieren uns auf den Erwerb von Wohnimmobilien in der Westschweiz und bevorzugen solche, die einen leichten Zugang zu Annehmlichkeiten und Verkehrsmitteln bieten, wobei wir uns an verantwortungsbewusste Investitionskriterien halten.

Die Zusammensetzung des vom Fonds gehaltenen Immobilienbestands spiegelt unsere Strategie gut wider, die sich auf städtische Gebiete konzentriert und auf einer sorgfältigen Analyse der Wirtschaftsindikatoren auf Makro- und Mikroebene beruht. Dadurch soll eine langfristige Perspektive bei der Auswahl der Immobilienanlagen des Fonds gewährleistet werden.

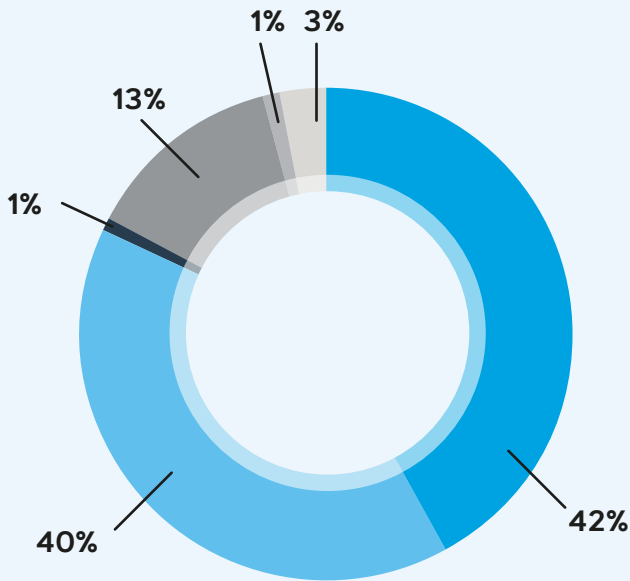
Unser Hauptziel ist es, für unsere Anleger Wert zu schaffen, indem wir positive Renditen in Schweizer Franken bei gleichzeitiger Risikominimierung erwirtschaften.

Im stark umkämpften Umfeld des Marktes für Mietimmobilien unterscheiden wir uns durch unseren proaktiven Ansatz, der sich durch ein dynamisches Management und einen strengen Auswahlprozess auszeichnet. Wir identifizieren Immobilien mit hohem Wachstumspotenzial und mobilisieren unser fachliches und technisches Know-how, um innovative Immobilienprojekte zu entwickeln und zu fördern. Mit diesem Ansatz schaffen wir einen langfristigen Mehrwert für unsere Anleger.

Der Kapitalerhalt ist ebenfalls ein zentraler Bestandteil unserer Anlagestrategie. Unsere Anlagen sind so konzipiert, dass sie inflationsresistent sind und gleichzeitig langfristig positive Renditen in Schweizer Franken erwirtschaften. Damit bieten wir unseren Anlegern die Gewähr, dass ihre Anlagen im Laufe der Zeit stabil bleiben.

Schließlich liegt einer der größten Vorteile unserer Strategie in der Expertise unseres Immobilienteams. Dank ihrer fachlichen und technischen Kompetenzen können wir die Kosten für Renovierung, Bau und Finanztransaktionen effektiv kontrollieren. Diese Kostenkontrolle stärkt die Rentabilität unserer Projekte und gewährleistet ein effizientes Management unserer Investitionen.

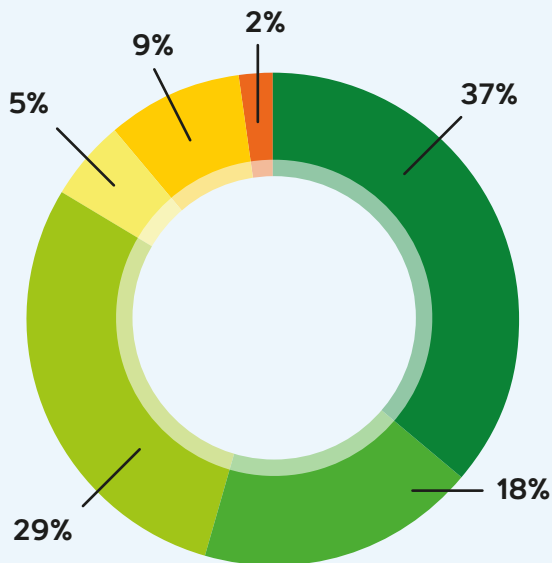
Im Geschäftsjahr 2022-2023 konnte der Dominicé Swiss Property Fund sein Immobilienportfolio dank



- 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

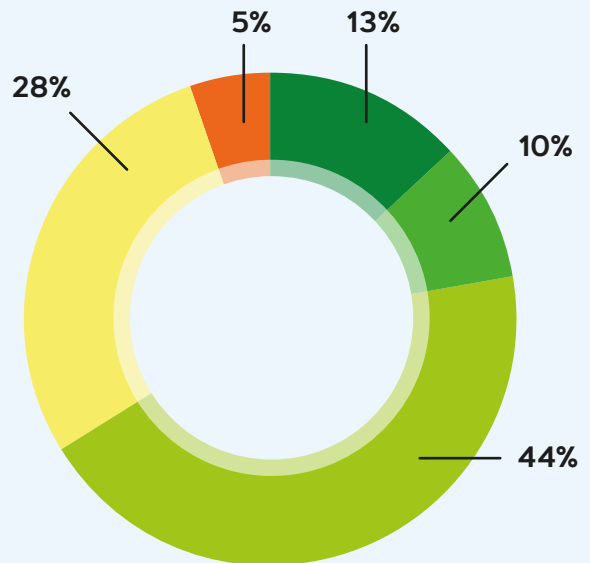
La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS. / Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.

RATING MACRO W&P ¹



- 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 überdurchschnittlich
- Inférieur à la moyenne à moyen / Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich
- Standard / Standard

RATING MICRO W&P ¹



- 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
- Modeste à légèrement au-dessus de la moyenne / Bescheiden bis leicht überdurchschnittlich

1. Selon la valeur vénale au 30 juin 2023 / Entsprechend dem Marktwert am 30. Juni 2023

romande et notamment à Vevey. Ces acquisitions font suite à la vente d'un immeuble situé au 58 rue des Musées et du parking attenant au numéro 53 à La Chaux-de-Fonds (NE) en août 2022, pour un montant de CHF 26 millions. Cette transaction a engendré une plus-value brute de 28% par rapport à la valeur vénale des biens au 30 juin 2022.

La première acquisition, datée du 1er juillet 2022, se trouve à l'avenue de Corsier 3 à Vevey (VD). Cet immeuble, principalement résidentiel, est composé de 14 logements de 2 à 5 pièces et demie, ainsi que d'une surface commerciale de 108 m² au rez-de-chaussée. Sa situation idéale, à proximité immédiate de la gare, des transports publics et des commodités, en fait un atout précieux pour le fonds. Depuis son acquisition, les revenus locatifs de cet immeuble ont augmenté de plus de 12 %, notamment grâce à la rénovation complète de plusieurs logements au cours de l'exercice sous revue.



Avenue de Corsier 3, Vevey/VD

La seconde acquisition, réalisée le 1er février 2023, est tout aussi remarquable. Cet immeuble construit en 1933 se situe à quelques pas du siège social de Nestlé. Il s'étend sur 5 étages et comprend 37 unités résidentielles de 2 à 4 pièces, ainsi que 4 unités commerciales totalisant 298 mètres carrés au rez-de-chaussée, en plus de 15 places de parking. Les locataires bénéficient d'une vue panoramique sur les montagnes et le lac, avec un accès à pied aux Bains Payes et au Club d'Aviron situé à seulement 350 mètres. Cette acquisition stratégique met en lumière notre capacité à identifier des propriétés offrant des avantages uniques à nos locataires. A la lecture dudit rapport, 6 logements ont été complètement rénovés avec soin, générant ainsi

der Effizienz seines Managementteams erfolgreich erweitern. Es wurden zwei größere Akquisitionen getätigt, die unsere Präsenz in der Westschweiz und insbesondere in Vevey festigen. Diese Akquisitionen folgten auf den Verkauf eines Gebäudes an der 58 Rue des Musées und des angrenzenden Parkhauses mit der Nummer 53 in La Chaux-de-Fonds (NE) im August 2022 für CHF 26 Millionen. Diese Transaktion führte zu einem Bruttogewinn von 28% im Vergleich zum Marktwert der Immobilien am 30. Juni 2022.

Der erste Erwerb, der auf den 1. Juli 2022 datiert ist, befindet sich in der Avenue de Corsier 3 in Vevey (VD). Das hauptsächlich als Wohnhaus genutzte Gebäude besteht aus 14 Wohnungen mit zwei bis fünfeinhalb Zimmern sowie einer 108 m² grossen Gewerbefläche im Erdgeschoss. Seine ideale Lage, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs, der öffentlichen Verkehrsmittel und der Annehmlichkeiten, macht es zu einem wertvollen Trumpf für den Fonds. Seit seinem Erwerb sind



Avenue Nestlé 45,47,49, Vevey/VD

die Mieteinnahmen dieses Gebäudes um mehr als 12% gestiegen, was insbesondere auf die umfassende Renovierung mehrerer Wohnungen im Berichtsjahr zurückzuführen ist.

Ebenso bemerkenswert ist der zweite Erwerb, der am 1. Februar 2023 getätigt wurde. Das 1933 erbaute Gebäude befindet sich nur wenige Schritte vom Hauptsitz von Nestlé entfernt. Es erstreckt sich über fünf Stockwerke und umfasst 37 Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern sowie vier Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 298 Quadratmetern im Erdgeschoss, zusätzlich zu 15 Parkplätzen. Die Mieter genießen einen Panoramablick auf die Berge und den

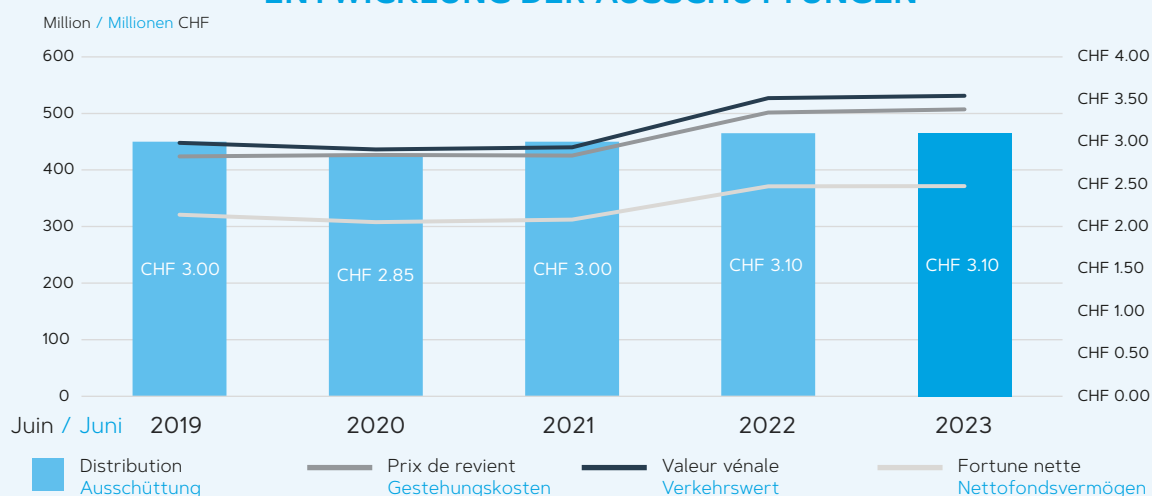
une hausse des revenus locatifs d'environ 8% avec un retour sur investissement de 14%.

Le positionnement stratégique de ces deux immeubles, leurs importantes réserves locatives ainsi que leur capacité d'expansion représentent des atouts inestimables de création de valeur au sein du fonds. En accord avec notre stratégie proactive, ces acquisitions contribuent à la croissance du fonds et à l'augmentation de son dividende annuel, illustrant ainsi notre engagement à maximiser les rendements pour le compte de nos investisseurs. Ces réussites sont rendues possibles que grâce à l'expertise de notre équipe de gestion, qui continue de faire preuve d'une vision perspicace dans le choix de ses investissements immobiliers.

See, wobei die Bains Payes und der Ruderclub in nur 350 Metern Entfernung zu Fuß erreichbar sind. Diese strategische Akquisition unterstreicht unsere Fähigkeit, Immobilien zu identifizieren, die unseren Mietern einzigartige Vorteile bieten. Der Bericht zeigt, dass 6 Wohnungen vollständig und sorgfältig renoviert wurden, was zu einem Anstieg der Mieteinnahmen um ca. 8% und einer Kapitalrendite von 14% führte.

Die strategische Positionierung dieser beiden Gebäude, ihre großen Mietreserven sowie ihre Expansionsmöglichkeiten stellen unschätzbare Vorteile für die Wertschöpfung innerhalb des Fonds dar. Im Einklang mit unserer proaktiven Strategie tragen diese Akquisitionen zum Wachstum des Fonds und zur Erhöhung der jährlichen Dividende bei, was unser Engagement für die Maximierung der Renditen für unsere Anleger verdeutlicht. Diese Erfolge sind nur dank der Expertise unseres Managementteams möglich, das bei der Auswahl seiner Immobilieninvestitionen weiterhin einen scharfsinnigen Blick beweist.

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION ENTWICKLUNG DER AUSSCHÜTTUNGEN



ANALYSE DE LA PERFORMANCE

Le fonds de placement a clos l'exercice 2022-2023 avec une fortune totale de CHF 536 millions, enregistrant une légère diminution de 0.59% par rapport à l'année précédente. Cette diminution découle principalement de la réduction significative des autres actifs du fonds, qui ont chuté de près de moitié par rapport à l'exercice précédent. En ce qui concerne la valorisation des immeubles, elle est demeurée stable, enregistrant une augmentation de 0.72% par rapport à la clôture au 30 juin 2022.

PERFORMANCE-ANALYSE

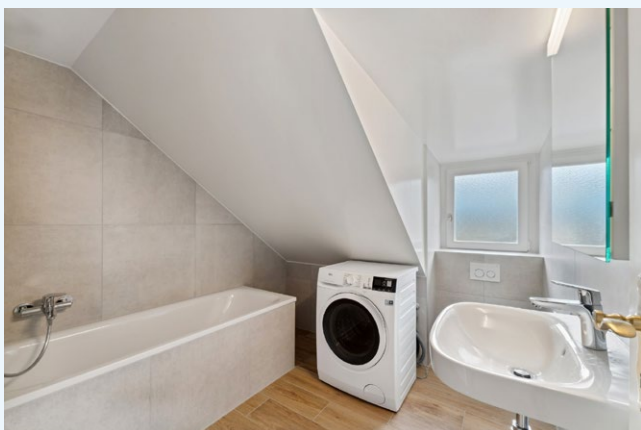
Der Anlagefonds schloss das Geschäftsjahr 2022-2023 mit einem Gesamtvermögen von CHF 536 Millionen ab und verzeichnete damit einen leichten Rückgang von 0.59% gegenüber dem Vorjahr. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die deutliche Reduzierung der sonstigen Vermögenswerte des Fonds zurückzuführen, die im Vergleich zum Vorjahr um fast die Hälfte sanken. Was die Bewertung der Immobilien betrifft, so blieb diese stabil und verzeichnete einen Anstieg von 0.72% im Vergleich zum Abschluss am 30. Juni 2022.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2022-2023 pour la rénovation et la transformation des logements et des immeubles avaient pour objectif de valoriser et d'optimiser le portefeuille immobilier à long terme, en suivant des critères responsables.

La stratégie d'investissement axée sur les biens existants a abouti à la réalisation de 26 rénovations complètes d'appartements au cours de l'exercice sous revue, auxquelles se sont ajoutées 9 rénovations partielles. Ces actions ont permis au fonds de générer une augmentation annuelle des revenus locatifs de plus de CHF 206'000.-, représentant ainsi un retour sur investissement (ROI) d'environ 10 %.

Die im Geschäftsjahr 2022-2023 getätigten Investitionen in die Renovierung und den Umbau von Wohnungen und Gebäuden hatten zum Ziel, das Immobilienportfolio langfristig aufzuwerten und zu optimieren und dabei verantwortungsvollen Kriterien zu folgen.

Die auf bestehende Immobilien ausgerichtete Investitionsstrategie führte im Berichtsjahr zur Durchführung von 26 vollständigen Renovierungen von Wohnungen, zu denen 9 Teilrenovierungen hinzukamen. Diese Maßnahmen ermöglichten es dem Fonds, einen jährlichen Anstieg der Mieteinnahmen um mehr als CHF 206.000 zu erzielen, was einer Kapitalrendite (ROI) von etwa 10 % entspricht.



Avenue Nestlé 45,47,49, Vevey/VD

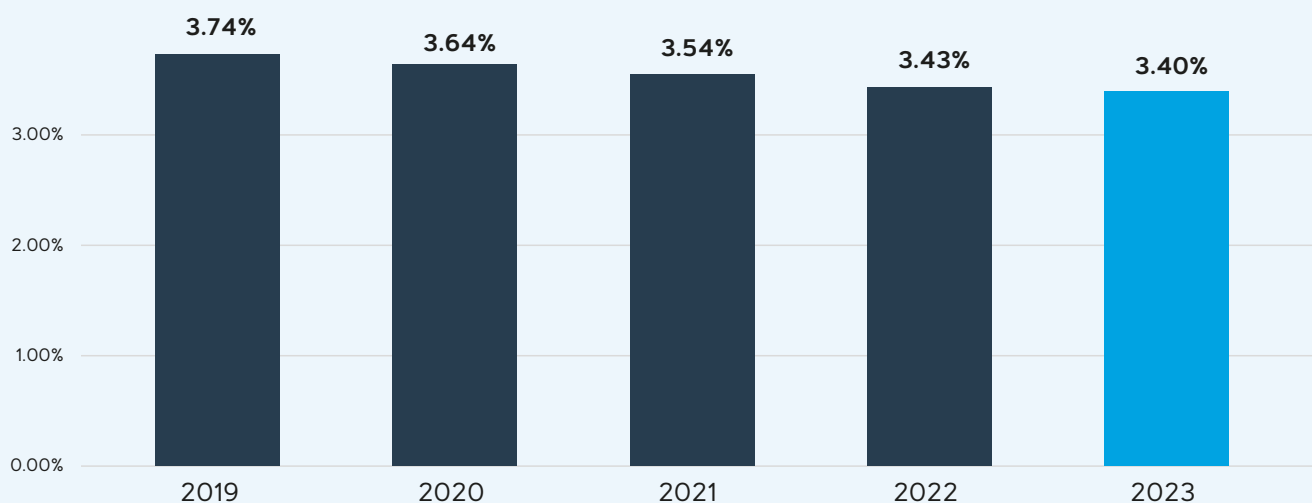
Le taux d'endettement du fonds a enregistré une baisse, s'établissant à 28.70% au 30 juin 2023, comparé à 29.73% l'année précédente.

La valeur nette d'inventaire par part a atteint CHF 123.45 à la clôture de l'exercice. Le rendement de placement s'élève à 2.40%, expliqué par la diminution du taux d'actualisation moyen pondéré à 3.40%, par

Der Verschuldungsgrad des Fonds verzeichnete einen Rückgang und belief sich per 30. Juni 2023 auf 28.70%, verglichen mit 29.73% im Vorjahr.

Der Nettoinventarwert pro Anteil betrug am Ende des Geschäftsjahres CHF 123.45. Die Anlagerendite betrug 2.40%, was auf den Rückgang des gewichteten durchschnittlichen Diskontsatzes auf 3.40% zurückzuführen

TAUX D'ACTUALISATION MOYEN PONDÉRÉ DURCHSCHNITTLLICHE DISKONTSATZ



rapport à 3.43% il y a un an, ainsi que par les acquisitions immobilières et les investissements visant à valoriser le patrimoine immobilier.

Le Fonds Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) affiche un résultat net de CHF 9.54 millions au 30 juin 2023, auquel s'ajoute un gain en capital réalisé de CHF 0.31 million après impôts, provenant de la vente des immeubles sis rue des Musées 58 et 53 à La Chaux-de-Fonds. Le résultat net pour la période sous revue s'élève donc à CHF 9.84 millions (soit CHF 3.28 par part), enregistrant une légère baisse de moins de 5% par rapport aux CHF 10.31 millions de l'année précédente.

D'autre part, avec des pertes en capitaux non réalisées de CHF 1.16 million liées aux réévaluations des immeubles (y compris les impôts de liquidation), le résultat total de l'exercice se monte à CHF 8.69 millions (contre CHF 19.87 millions au 30 juin 2022).

Les revenus locatifs ont connu une hausse de 6.32% grâce à la réduction notable des logements vacants suite au renforcement du suivi commercial dans la recherche active de nouveaux locataires et grâce aux revenus complémentaires enregistrés lors des rénovations complètes d'appartements ainsi qu'aux nouvelles acquisitions.

De plus, l'augmentation de l'inflation en Suisse nous a permis de réaliser des ajustements à la hausse des loyers sur environ 26% de l'état locatif du fonds, les

ist, verglichen mit 3.43% vor einem Jahr, sowie auf die Immobilienkäufe und Investitionen zur Aufwertung des Immobilienvermögens.

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) weist per 30. Juni 2023 ein Nettoergebnis von CHF 9.54 Millionen aus, zuzüglich eines realisierten Kapitalgewinns von CHF 0.31 Millionen nach Steuern aus dem Verkauf der Liegenschaften Rue des Musées 58 und 53 in La Chaux-de-Fonds. Der Nettogewinn für den Berichtszeitraum belief sich somit auf CHF 9.84 Millionen (oder CHF 3.28 pro Anteil), was einem leichten Rückgang von weniger als 5% gegenüber den CHF 10.31 Millionen des Vorjahres entspricht.

Mit nicht realisierten Kapitalverlusten von CHF 1.16 Millionen im Zusammenhang mit der Neubewertung der Immobilien (einschliesslich Liquidationssteuern) belief sich das Gesamtergebnis des Jahres auf CHF 8.69 Millionen (gegenüber CHF 19.87 Millionen per 30. Juni 2022).

Die Mieteinnahmen stiegen um 6.32% dank der deutlichen Reduktion der Leerstände infolge der verstärkten kommerziellen Betreuung bei der aktiven Suche nach neuen Mietern und dank der zusätzlichen Einnahmen, die bei der vollständigen Renovierung von Wohnungen sowie bei Neuakquisitionen erzielt wurden.

Darüber hinaus konnten wir aufgrund des Anstiegs der Inflation in der Schweiz bei rund 26% des Mietspie-

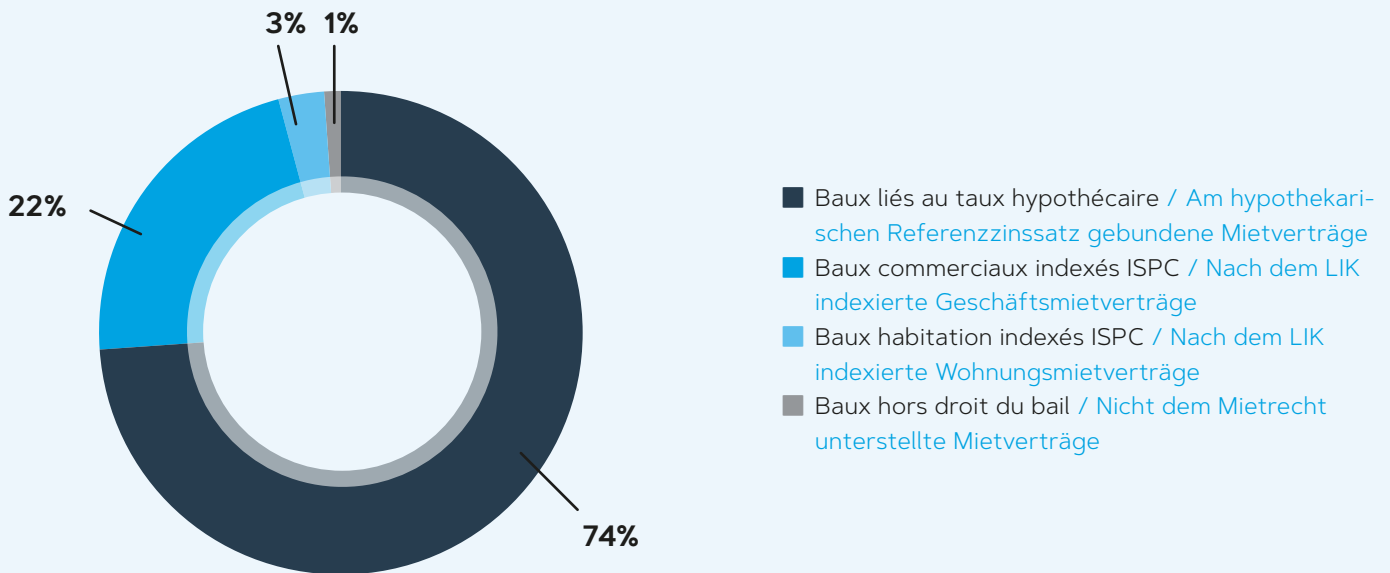
contrats étant indexés sur l'indice des prix (ISPC). Ces augmentations contribuent à compenser l'impact de l'augmentation des coûts liés à la dette hypothécaire.

Le total des charges a enregistré une hausse de 10.20% sur la période, principalement en raison de l'augmentation des coûts liés à la dette hypothécaire. Cependant, au cours de l'exercice, notre gestion rigoureuse des dépenses liées aux immeubles et notre optimisation des débiteurs douteux ont permis de réduire ces postes d'environ CHF 0.79 millions, compensant ainsi en partie les frais résultant de l'augmentation des taux des emprunts hypothécaires.

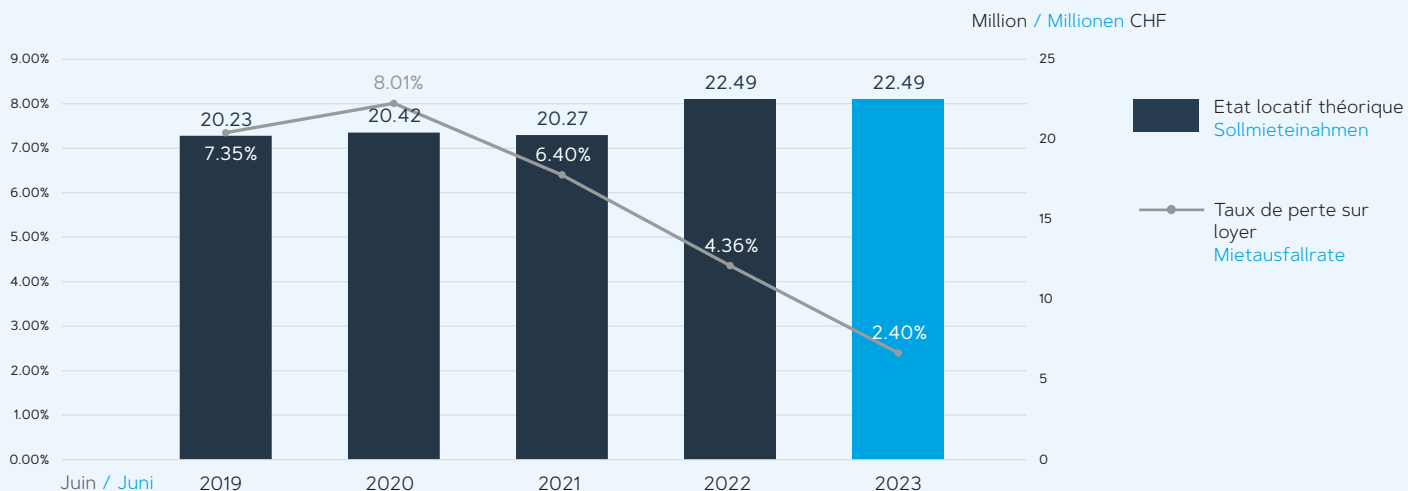
gels des Fonds Adaptations der Mieten nach oben vornehmen, da die Verträge an den Preisindex (LIK) gebunden sind. Diese Erhöhungen tragen dazu bei, die Auswirkungen der gestiegenen Kosten für Hypothekenschulden auszugleichen.

Der Gesamtaufwand verzeichnete im Berichtszeitraum einen Anstieg von 10.20%, was hauptsächlich auf die höheren Kosten für Hypothekenschulden zurückzuführen ist. Im Laufe des Jahres konnten diese Posten jedoch durch unser striktes Management der Ausgaben für Immobilien und unsere Optimierung der zweifelhaften Debitoren um rund CHF 0.79 Millionen gesenkt werden, wodurch die Kosten, die sich aus dem

STRUCTURE DES BAUX À LOYER GLIEDERUNG DER MIETVERTRÄGE



TAUX DE PERTES SUR LOYER MIETAUSFALLRATE



Bien que le résultat réalisé ait connu une légère baisse de 4,56 % par rapport à l'exercice précédent, y compris les gains extraordinaires provenant de la vente de biens à La Chaux-de-Fonds, nous sommes déterminés à poursuivre nos efforts pour accroître notre efficacité opérationnelle et à explorer de nouvelles opportunités d'affaires. Nous sommes convaincus que ces actions nous permettront de maintenir un cash-flow par part stable pour l'exercice à venir, démontrant ainsi notre résilience et notre capacité à prospérer dans un environnement en constante évolution.

Au 30 juin 2023, le taux de perte sur loyer s'établit à 2.40% de l'état locatif total, par rapport à un niveau de 4.36% lors de l'exercice précédent. Cette réduction du taux s'explique par la qualité des immeubles dans notre portefeuille, leurs emplacements stratégiques ainsi que la gestion proactive des problématiques de relocations effectuée par nos équipes de gestion et nos gérants immobiliers. En excluant les vacants pour travaux, le taux de vacant du fonds au 30 juin 2023 s'établit à 2.22% de l'état locatif théorique à la même date.

Distribution

Le résultat net distribuable de l'exercice du Fonds Dominice Swiss Property Fund s'élève à CHF 3.28 par part, ce qui nous permet de maintenir une distribution de dividende stable à hauteur de CHF 3.10 par part, avec un payout ratio de 97.51 %. Cette distribution témoigne de notre ferme engagement envers la prudence et notre volonté à maintenir une distribution stable, compte tenu d'un contexte économique caractérisé par une tendance haussière des coûts de financement sur le marché immobilier.

Anstieg der Hypothekarzinsen ergaben, teilweise ausgeglichen wurden.

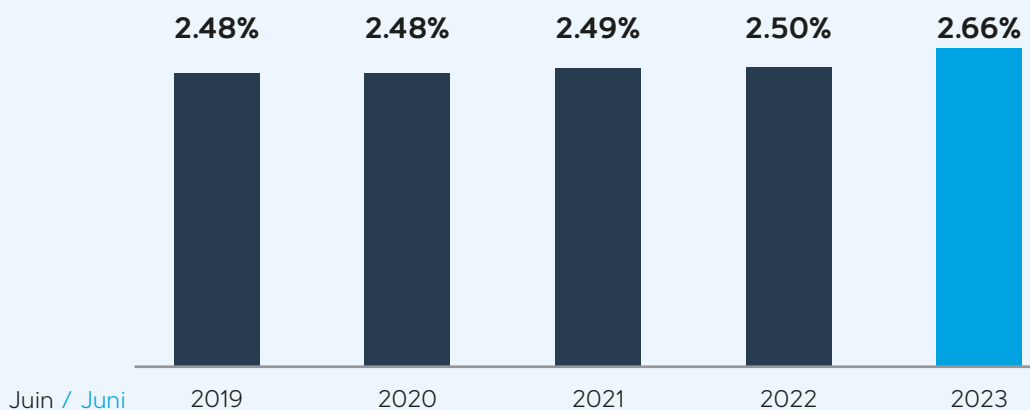
Obwohl das realisierte Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang von 4.56% verzeichnete, einschliesslich der ausserordentlichen Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien in La Chaux-de-Fonds, sind wir entschlossen, unsere Anstrengungen zur Steigerung unserer operativen Effizienz fortzusetzen und neue Geschäftsmöglichkeiten zu erkunden. Wir sind zuversichtlich, dass wir dank dieser Maßnahmen auch im kommenden Geschäftsjahr einen stabilen Cashflow pro Anteil erzielen werden und damit unsere Widerstandsfähigkeit und unsere Fähigkeit, in einem sich ständig verändernden Umfeld zu gedeihen, unter Beweis stellen können.

Per 30. Juni 2023 betrug die Mietausfallquote 2.40% des gesamten Mietspiegels, im Vergleich zu 4.36% im Vorjahr. Diese Senkung der Quote ist auf die Qualität der Gebäude in unserem Portfolio, ihre strategischen Standorte sowie das proaktive Management von Problemen bei Neuvermietungen durch unsere Managementteams und Immobilienverwalter zurückzuführen. Unter Ausschluss der Leerstände aufgrund von Bauarbeiten beläuft sich die Leerstandsquote des Fonds am 30. Juni 2023 auf 2,22% des theoretischen Mietspiegels zum selben Datum.

Ausschüttung

Der ausschüttbare Nettoertrag des Geschäftsjahres des Dominice Swiss Property Fund beläuft sich auf CHF 3.28 pro Anteil, was uns erlaubt, eine stabile Dividendenausschüttung in Höhe von CHF 3.10 pro Anteil bei einer Payout Ratio von 97.51 % beizubehalten. Die-

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION AUSSCHÜTTUNGSRENDITE



Nous sommes heureux de constater que le rendement de distribution a augmenté, atteignant 2.66 %, comparé à 2.50 % lors de l'exercice précédent. Ceci illustre notre engagement continu envers nos investisseurs, et nous sommes confiants dans notre capacité à maintenir cette tendance positive. Notre stratégie à long terme, axée sur l'optimisation des revenus, la maîtrise des coûts opérationnels, et la création de valeur au sein de notre portefeuille actuel, demeure notre priorité absolue et continue d'être mise en œuvre avec une grande intensité grâce à notre équipe de gestion hautement expérimentée et dévouée.

Avantage fiscaux du fonds

Le fonds Dominicé Swiss Property Fund adopte une approche fiscale avantageuse en détenant directement ses immeubles en propriété foncière. Cette stratégie se traduit par d'importants avantages fiscaux, car les revenus et la valeur nette liés aux immeubles sont soumis à l'imposition au niveau du fonds lui-même. De ce fait, le fonds bénéficie généralement d'un taux d'imposition plus favorables que ceux applicables aux contribuables ordinaires.

Il est essentiel de noter que les porteurs de parts résidant en Suisse ne sont pas tenus de payer des impôts sur les dividendes ni de subir un prélèvement anticipé, puisque l'intégralité de la charge fiscale est supportée par le fonds. En d'autres termes, les dividendes versés aux porteurs de parts ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Seuls les revenus issus de placements mobiliers et la part mobilière de la fortune du fonds sont imposés chez les porteurs de parts.

Au niveau de la fortune, la valeur fiscale prise en compte s'élève à CHF 0.05 par part au 31 décembre 2022, contre CHF 0.02 au 31 décembre 2021, alors que la valeur boursière s'élève, elle, à CHF 122.60 par part à la même date, contre CHF 128.00 au 31 décembre 2021.

Investir dans le fonds Dominicé Swiss Property Fund présente ainsi de nombreux avantages pour les porteurs de parts. Ces avantages comprennent une diversification géographique significative au cœur des centres urbains de Suisse romande, une gestion minutieuse, responsable et proactive d'un portefeuille

se Ausschüttung zeugt von unserer festen Verpflichtung zur Vorsicht und unserem Willen, angesichts eines wirtschaftlichen Umfelds, das durch einen Aufwärtstrend der Finanzierungskosten auf dem Immobilienmarkt gekennzeichnet ist, eine stabile Ausschüttung beizubehalten.

Wir freuen uns, dass die Ausschüttungsrendite auf 2,66% gestiegen ist, im Vergleich zu 2,50% im Vorjahr. Dies verdeutlicht unser anhaltendes Engagement für unsere Investoren, und wir sind zuversichtlich, dass wir diesen positiven Trend fortsetzen können. Unsere langfristige Strategie, die sich auf die Maximierung der Erträge, die Kontrolle der Betriebskosten und die Wertschöpfung innerhalb unseres aktuellen Portfolios konzentriert, bleibt unsere oberste Priorität und wird dank unseres äußerst erfahrenen und engagierten Managementteams weiterhin mit großer Intensität umgesetzt.

Steuervorteile des Fonds

Der Dominicé Swiss Property Fund verfolgt einen steuerlich vorteilhaften Ansatz, indem er seine Immobilien direkt als Grundeigentum hält. Diese Strategie führt zu erheblichen Steuervorteilen, da die mit den Immobilien verbundenen Erträge und der Nettowert auf der Ebene des Fonds selbst besteuert werden. Dadurch profitiert der Fonds in der Regel von einem günstigeren Steuersatz als normale Steuerzahler.

Es ist unbedingt zu beachten, dass in der Schweiz ansässige Anteilhaber keine Steuern auf Dividenden zahlen oder eine Verrechnungssteuer entrichten müssen, da die gesamte Steuerlast vom Fonds getragen wird. Mit anderen Worten: Die an die Anteilhaber ausgeschütteten Dividenden unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Lediglich die Erträge aus beweglichen Anlagen und der bewegliche Teil des Fondsvermögens werden bei den Anteilhabern besteuert.

Auf Vermögensebene beläuft sich der berücksichtigte Steuerwert am 31. Dezember 2022 auf CHF 0.05 pro Anteil, gegenüber CHF 0.02 am 31. Dezember 2021, während der Börsenwert am gleichen Datum CHF 122.60 pro Anteil beträgt, gegenüber CHF 128.00 am 31. Dezember 2021.

immobilier essentiellement résidentiel, une protection contre la hausse des taux d'intérêt, une liquidité des parts disponibles sur le marché boursier suisse (SIX Swiss Exchange à Zurich) et enfin, une optimisation fiscale.

PERSPECTIVE ET STRATÉGIE

Maximiser la création de valeur grâce à notre équipe de gestion

Au cœur de notre démarche réside un objectif primordial : maximiser la création de valeur au sein de notre fonds immobilier. Cette réalisation repose entièrement sur l'expertise et l'expérience de notre équipe de gestion. Nous sommes fermement convaincus que notre réussite provient de la capacité de nos équipes à innover, à collaborer de manière efficace et à fournir des solutions innovantes à nos projets immobiliers.

Projets en cours de développements et constructions

Nos projets en cours comprennent des projets de développement de nouvelles surfaces locatives ainsi que des projets de rénovations énergétiques. Ces démarches visent à atteindre deux objectifs majeurs : premièrement, améliorer la qualité de nos biens et accroître leur attrait pour de potentiels locataires, et deuxièmement, réduire les charges opérationnelles et le taux de vacance. Notre but ultime dans ces travaux demeure inchangé : réaliser les niveaux de rentabilité que nous avons initialement visés.

En mettant l'accent sur la création de valeur au travers de l'expertise de notre équipe de gestion et en présentant nos projets en cours, nous souhaitons mettre en lumière notre engagement à optimiser nos opérations immobilières pour le bénéfice de nos investisseurs et de nos partenaires.

Die Investition in den Dominicé Swiss Property Fund bietet den Anteilhabern somit zahlreiche Vorteile. Diese Vorteile umfassen eine bedeutende geografische Diversifizierung im Herzen der städtischen Zentren der Westschweiz, eine sorgfältige, verantwortungsvolle und proaktive Verwaltung eines hauptsächlich aus Wohnimmobilien bestehenden Portfolios, einen Schutz gegen steigende Zinsen, eine Liquidität der an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange in Zürich) erhältlichen Anteile und schließlich eine Steueroptimierung.

AUSSICHTEN UND STRATEGIE

Maximierung der Wertschöpfung durch unser Managementteam

Im Mittelpunkt unseres Ansatzes steht ein übergeordnetes Ziel: die Maximierung der Wertschöpfung innerhalb unseres Immobilienfonds. Die Erreichung dieses Ziels hängt ausschließlich von der Expertise und Erfahrung unseres Managementteams ab. Wir sind fest davon überzeugt, dass unser Erfolg auf der Fähigkeit unserer Teams beruht, innovativ zu sein, effizient zusammenzuarbeiten und innovative Lösungen für unsere Immobilienprojekte zu liefern.

Aktuelle Entwicklungs- und Bauprojekte

Unsere laufenden Projekte umfassen sowohl die Erschließung neuer Mietflächen als auch energetische Renovierungsprojekte. Mit diesen Schritten wollen wir zwei Hauptziele erreichen: erstens die Qualität unserer Immobilien verbessern und ihre Attraktivität für potenzielle Mieter erhöhen und zweitens die Betriebskosten und die Leerstandsquote senken. Unser oberstes Ziel bei diesen Arbeiten bleibt unverändert: das Erreichen der Rentabilitätsniveaus, die wir ursprünglich angestrebt haben.

Indem wir den Schwerpunkt auf die Wertschöpfung durch die Expertise unseres Managementteams legen und unsere laufenden Projekte vorstellen, möchten wir unser Engagement für die Optimierung unseres Immobilienbetriebs zum Nutzen unserer Investoren und Partner unterstreichen.





Voici un aperçu des prochaines étapes de nos projets actuels et futurs, qui s'étaleront sur plusieurs années :

Rue de la Borde 17, 17bis à Lausanne/VD

En juin 2023, nous avons entamé les travaux de démolition et de reconstruction de l'immeuble, marquant ainsi une étape décisive dans la transformation de cet emplacement privilégié en un complexe immobilier moderne, parfaitement adapté aux demandes du marché actuel.



Rue de la Borde 17, 17bis, Lausanne/VD

Le nouveau bâtiment, constitué en copropriété par étages (PPE), proposera une sélection de 29 appartements de standing, allant des studios aux appartements de 2,5 pièces, couvrant une superficie totale de 1126 m². Une attention particulière sera portée au confort et à l'environnement, avec des appartements traversant et de généreuses terrasses offrant des vues imprenables sur le Château Saint-Maire, la Cité de Lausanne et les majestueuses Alpes. De plus, le rez-de-chaussée et le sous-sol abriteront des espaces commerciaux d'une superficie totale de 204 m².

Le futur bâtiment sera labélisé Minergie®, garantissant une faible consommation énergétique et des émissions de CO₂ réduites. Il sera raccordé au réseau de chauffage à distance (CAD) de la ville de Lausanne (SIL), qui est composé à 58% d'énergie renouvelable, un chiffre qui devrait atteindre 95% d'ici 2030. En

Hier ein Überblick über die nächsten Schritte unserer aktuellen und zukünftigen Projekte, die sich über mehrere Jahre erstrecken werden:

Rue de la Borde 17, 17bis, Lausanne/VD

Im Juni 2023 begannen wir mit dem Abriss und dem Wiederaufbau des Gebäudes. Dies war ein entscheidender Schritt bei der Umwandlung dieser privilegierten Lage in einen modernen Gebäudekomplex, der perfekt auf die Anforderungen des heutigen Marktes abgestimmt ist.



Das neue Gebäude wird als Stockwerkeigentum errichtet. Stockwerkeigentum (PPE), wird eine Auswahl von 29 Wohnungen anbieten, mit gehobenem Standard anbieten, von Studios bis zu 2,5-Zimmer-Wohnungen, die eine Gesamtfläche von 1126 m² umfassen. Besondere Aufmerksamkeit wird dem Komfort und der Umgebung gewidmet, mit durchgehenden Wohnungen und großzügigen Terrassen, die einen atemberaubenden Blick auf das Château Saint-Maire, die Stadt Lausanne und die majestätischen Alpen bieten. Darüber hinaus werden im Erdgeschoss und im Untergeschoss Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von 204 m² untergebracht.

Das zukünftige Gebäude wird mit dem Minergie®-Label ausgezeichnet, das einen niedrigen Energieverbrauch und geringe CO₂-Emissionen garantiert. Es wird an das Fernwärmenetz (CAD) der Stadt Lausanne

outre, des panneaux photovoltaïques d'une capacité totale de 25 kW seront installés sur le toit et les façades, couvrant ainsi la consommation électrique équivalente à celle de 5 ménages moyens.

Le bâtiment sera classé énergétiquement B-B, avec une consommation future estimée à 27 kWh/m²/an et des émissions de CO₂ de 1.368 kg CO₂/m²/an. Il bénéficie d'un emplacement urbain dynamique, à proximité du centre de Lausanne, offrant une vie économique animée, des écoles, des cafés, des restaurants et une variété de commerces. De plus, la gare CFF de Lausanne se trouve à seulement dix minutes, avec une station de métro à proximité immédiate. Dans un souci d'encourager les modes de transport durables, des bornes de recharge pour vélos électriques seront également installées pour les futurs résidents.

Les futurs locataires de "Borde 17, 17bis" pourront emménager d'ici la fin de l'année 2024. Ce projet représente un investissement global estimé à environ CHF 8 millions, avec un revenu locatif prévu de CHF 509'880.-. Il permettra en outre au fonds de renforcer la qualité de son portefeuille immobilier en Romandie tout en réduisant son empreinte carbone moyenne par mètre carré.

ne (SIL)geschlossen sein, das zu 58% aus erneuerbarer Energie besteht, eine Zahl, die bis 2030 auf 95% steigen soll. Darüber hinaus werden auf dem Dach und an den Fassaden Photovoltaikpaneele mit einer Gesamtkapazität von 25 kW installiert, die den Stromverbrauch decken, der dem von fünf durchschnittlichen Haushalten entspricht.

Das Gebäude wird als Energieeffizienzklasse B-B eingestuft, mit einem geschätzten zukünftigen Verbrauch von 27 kWh/m²Jahr und einem CO₂-Ausstoß von 1.368 kg CO₂/m²Jahr. Es profitiert von einer dynamischen urbanen Lage in der Nähe des Zentrums von Lausanne, das ein reges Wirtschaftsleben, Schulen, Cafés, Restaurants und eine Vielzahl von Geschäften bietet. Darüber hinaus ist der SBB-Bahnhof Lausanne nur zehn Minuten entfernt, mit einer Metrostation in unmittelbarer Nähe. Um nachhaltige Verkehrsmittel zu fördern, werden für die zukünftigen Bewohner auch Ladestationen für Elektrofahrräder eingerichtet.

Die zukünftigen Mieter von "Borde 17, 17bis" können bis Ende 2024 einziehen. Das Projekt stellt eine geschätzte Gesamtinvestition von rund CHF 8 Millionen dar, mit einem erwarteten Mietertrag von CHF 509'880. Darüber hinaus wird es dem Fonds ermöglichen, die Qualität seines Immobilienportfolios in der Romandie zu steigern und gleichzeitig seinen durchschnittlichen CO₂-Fußabdruck pro Quadratmeter zu reduzieren.



(Photo de synthèse / Fotomontage)

Ce projet de surélévation va apporter une dimension nouvelle à l'immeuble en créant un logement supplémentaire de standing en attique, d'une superficie d'environ 78m². L'atout phare de ce logement sera, sans aucun doute, sa terrasse de 38 mètres carrés, orientée plein sud, qui offrira une vue panoramique à couper le souffle sur le Lac Léman.

Rue du Simplon 33 à Vevey/VD

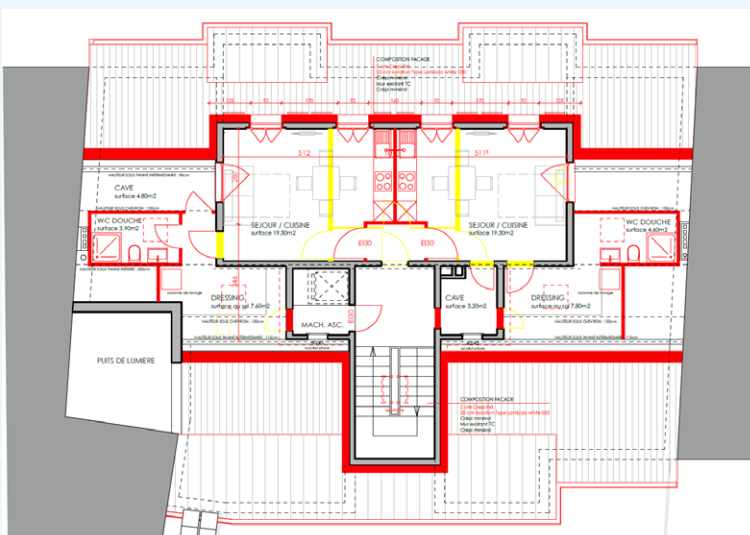
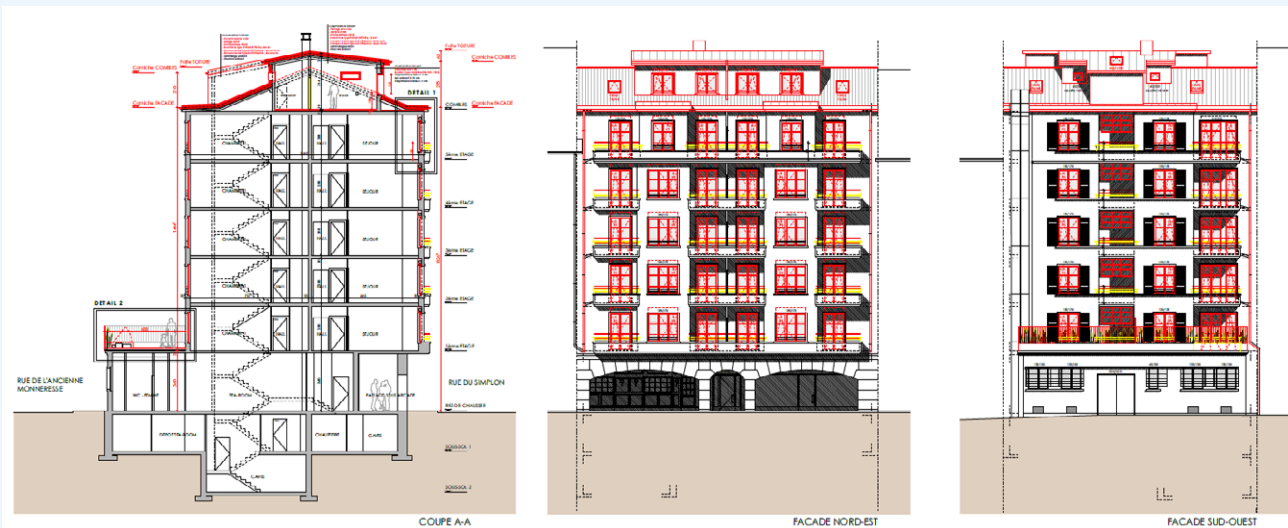
Pour cet immeuble idéalement situé au cœur de Vevey, un ambitieux programme de rénovation est prévu. Il comprend la création de deux nouveaux logements dans les combles, des travaux de rénovation énergétique comprenant l'isolation thermique et l'installation de panneaux solaires, le remplacement des fenêtres, la réfection de la façade, la mise en conformité avec les normes de sécurité incendie, ainsi qu'une modernisation des espaces communs. L'enquête publique est prévue pour la fin du troisième trimestre 2023. Ces travaux visent à améliorer la qualité de vie de nos résidents tout en augmentant la valeur de l'immeuble.

Dieses Aufstockungsprojekt wird dem Gebäude eine neue Dimension verleihen, indem es eine zusätzliche Luxuswohnung im Penthouse mit einer Fläche von etwa 78 Quadratmetern schafft. Das Highlight dieser Wohnung wird zweifellos die 38 Quadratmeter große, nach Süden ausgerichtete Terrasse sein, die einen atemberaubenden Panoramablick auf den Genfer See bieten wird.

Rue du Simplon 33, Vevey/VD

Für dieses ideal im Herzen von Vevey gelegene Gebäude ist ein ehrgeiziges Renovierungsprogramm geplant. Es umfasst die Schaffung von zwei neuen Wohnungen im Dachgeschoss, energetische Renovierungsarbeiten, die eine Wärmedämmung und die Installation von Sonnenkollektoren umfassen, den Austausch von Fenstern, die Renovierung der Fassade, die Anpassung an die Brandschutznormen sowie eine Modernisierung der Gemeinschaftsbereiche. Die öffentliche Anhörung ist für Ende des dritten Quartals 2023 geplant. Diese Arbeiten sollen die Lebensqualität unserer Bewohner verbessern und gleichzeitig den Wert des Gebäudes steigern.

Rue du Simplon 33, Vevey/VD



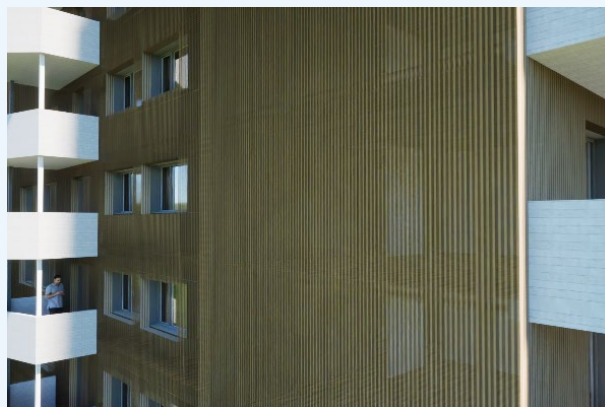
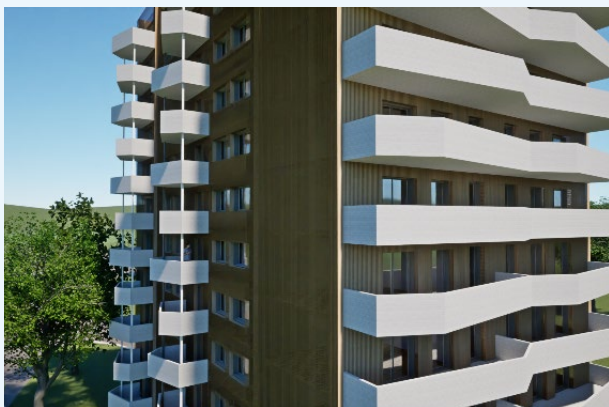
Rue de la Blancherie 5 à Chavannes-près-Renens/VD

Le projet consiste en une rénovation complète de la façade de cet immeuble de 11 étages dans le but d'améliorer son efficacité énergétique. Parallèlement, des travaux de mise aux normes de sécurité et de protection incendie seront entrepris. De plus, nous prévoyons le remplacement des balcons afin d'offrir un meilleur confort aux locataires et de garantir leur durabilité à long terme. Le gestionnaire de fonds a mandaté une entreprise afin de mener des études de conception et déposer une demande de permis de construire d'ici la fin de l'année 2023. Nous sommes optimistes quant à l'obtention de ce permis d'ici la fin de l'année 2024.

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

Das Projekt umfasst eine vollständige Renovierung der Fassade des 11-stöckigen Gebäudes mit dem Ziel, die Energieeffizienz zu verbessern. Parallel dazu werden Arbeiten zur Anpassung an die Sicherheits- und Brandschutznormen durchgeführt. Darüber hinaus planen wir den Austausch der Balkone, um den Mietern einen höheren Komfort zu bieten und ihre langfristige Haltbarkeit zu gewährleisten. Der Fondsmanager hat ein Unternehmen mit der Durchführung von Designstudien und der Einreichung eines Bauantrags bis Ende 2023 beauftragt. Wir sind optimistisch, dass die Baugenehmigung bis Ende 2024 erteilt wird.

Rue de la Blancherie 5, Chavannes-près-Renens/VD
(Photo de synthèse / Fotomontage)



PERSPECTIVES

Les perspectives du fonds se concentrent sur une stratégie d'investissement en Suisse romande, axée sur l'optimisation de notre portefeuille actuel en tirant parti de son potentiel de densification, sur l'optimisation des charges par le biais de rénovations axées sur l'efficacité énergétique et sur l'acquisition d'immeubles à forte valeur ajoutée. Ces investissements devraient se traduire par une augmentation des revenus locatifs, notamment grâce aux densifications planifiées, et par une réduction des charges d'exploitation grâce à des investissements responsables, notamment dans l'amélioration de l'enveloppe et des systèmes de chauffage de notre parc immobilier existant.

Dans le cadre de cette stratégie de création de valeur, nous avons lancé une analyse de faisabilité pour 17 immeubles en vue de projets de densification et de rénovations énergétiques. Les conclusions de ces analyses seront présentées dans le prochain rapport annuel du fonds.

Pour l'année en cours, nous prévoyons une augmentation des loyers encaissés, due notamment à la réduction du taux de vacance de notre portefeuille, qui s'établissait à 2,22 % au 30 juin 2023. Cette augmentation provient également des hausses de loyers notifiées suite à la remontée du taux hypothécaire de référence, ainsi qu'à l'acquisition d'un nouvel objet réalisée en août 2023, située à l'avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne.

Enfin, grâce à une gestion efficace des coûts, nous sommes confiants dans notre capacité à maintenir un dividende stable pour le prochain exercice, malgré les défis liés aux taux d'intérêt.

PERSPEKTIVEN

Die Aussichten des Fonds konzentrieren sich auf eine Anlagestrategie in der Westschweiz, die auf die Optimierung unseres derzeitigen Portfolios durch Ausnutzung seines Verdichtungspotenzials, auf die Optimierung der Nebenkosten durch auf Energieeffizienz ausgerichtete Renovierungen und auf den Erwerb von Immobilien mit hohem Mehrwert ausgerichtet ist. Diese Investitionen sollten zu höheren Mieteinnahmen führen, insbesondere aufgrund der geplanten Verdichtung, und zu niedrigeren Betriebskosten durch verantwortungsvolle Investitionen, insbesondere in die Verbesserung der Gebäudehülle und der Heizsysteme unseres bestehenden Immobilienbestands.

Im Rahmen dieser Wertschöpfungsstrategie haben wir für 17 Gebäude eine Machbarkeitsanalyse im Hinblick auf Verdichtungsprojekte und energetische Renovierungen eingeleitet. Die Ergebnisse dieser Analysen werden im nächsten Jahresbericht des Fonds vorgestellt.

Für das laufende Jahr erwarten wir einen Anstieg der eingenommenen Mieten, der insbesondere auf die Verringerung der Leerstandsquote unseres Portfolios zurückzuführen ist, die am 30. Juni 2023 bei 2,22 % lag. Dieser Anstieg ist auch auf die Mieterhöhungen zurückzuführen, die aufgrund des Anstiegs des hypothekarischen Referenzzinssatzes und des Erwerbs eines neuen Objekts in der Avenue de Montchoisi 26, 28 in Lausanne im August 2023 angekündigt wurden.

Schließlich sind wir dank eines effizienten Kostenmanagements zuversichtlich, dass wir trotz der Herausforderungen im Zusammenhang mit den Zinssätzen eine stabile Dividende für das nächste Geschäftsjahr aufrechterhalten können.

CHIFFRES-CLÉS

KENNZAHLEN

		30.06.2023	30.06.2022
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	535'858'871.81	539'037'290.00
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	370'360'774.69	370'973'359.59
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	524'282'000.00	522'102'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) / Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	6'692'000.00	5'054'000.00

INFORMATION DES ANNÉES PRÉCÉDENTES INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

	Parts en circulation Anteile im Umlauf	Fortune nette du fonds Nettovermögen	Valeur nette d'inventaire d'une part Nettoinventarwert pro Anteil	Distribution du gain en capital par part Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Distribution du revenu net par part Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Distribution totale Gesamtausschüttung
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
30.06.2021	2'600'000	312'112'315.17	120.05	0.00	3.00	3.00
30.06.2022	3'000'000	370'973'359.59	123.65	0.00	3.10	3.10
30.06.2023	3'000'000	370'360'774.69	123.45	0.00	3.10	3.10

Avenue de la Condémine 1, 1814 La Tour-de-Peilz (VD)

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

	30.06.2023	30.06.2022
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	2.40%	4.36%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	28.70%	29.73%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.28%	57.60%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.78%	0.79%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.14%	1.08%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	2.34%	5.54%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.94%	4.10%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2.66%	2.50%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.51%	90.17%
Agio/disagio Agio/Disagio	-5.63%	0.12%
Rendement de placement Anlagerendite	2.40%	5.64%

1. Ce taux exclut les vacants pour travaux.

1. Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

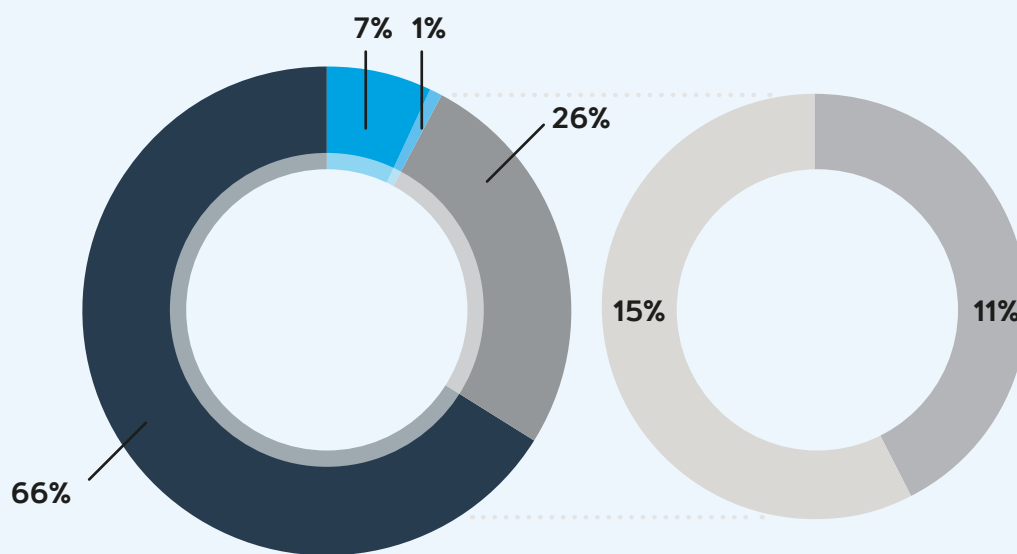
DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND PERFORMANCE

	Depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds	30 juin 2023 30. Juni 2023	30 juin 2022 30. Juni 2022
Dominicé Swiss Property Fund	38.23%	-3.47%	5.79%
SXI Real Estate® Funds TR	50.26%	-0.74%	-14.41%

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

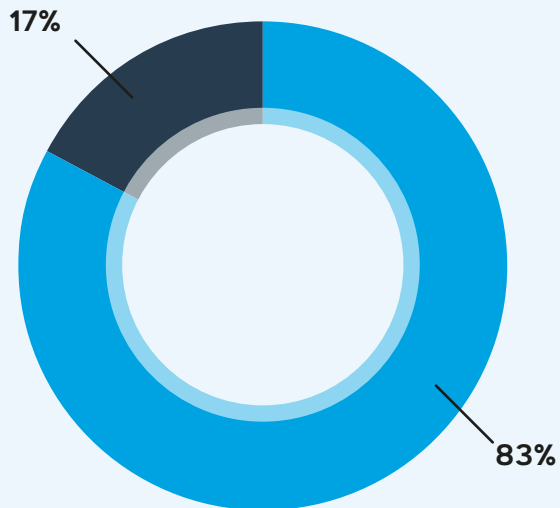
Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage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

Répartition par utilisation selon valeurs vénales au 30.06.2023
 Aufteilung nach Nutzung gemäss Verkehrswert per 30.06.2023



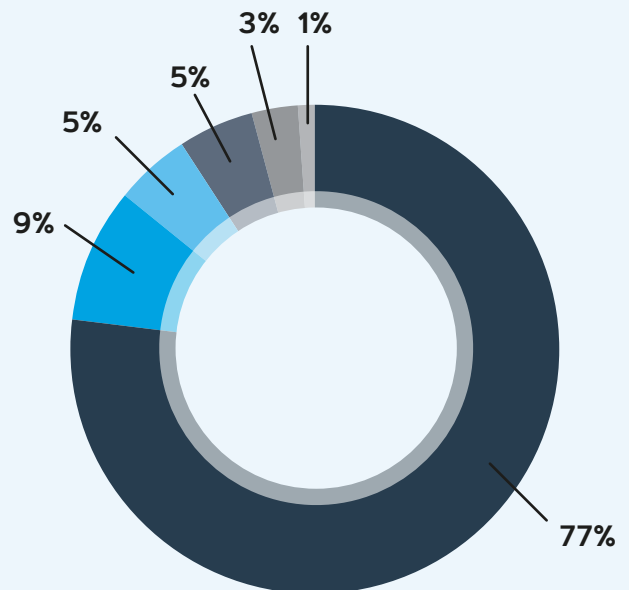
- Résidentiel / Wohnbauten
- Commercial / Kommerziell
- Terrains et constructions en cours / Grundstücke und Bauvorhaben
- Mixte / Gemischte
- Mixte Résidentiel / Gemischte Kommerziell
- Mixte Commercial / Gemischte Wohnbauten

Répartition selon valeurs vénales
au 30.06.2023
Aufteilung nach Verkehrswerten
am 30.06.2023

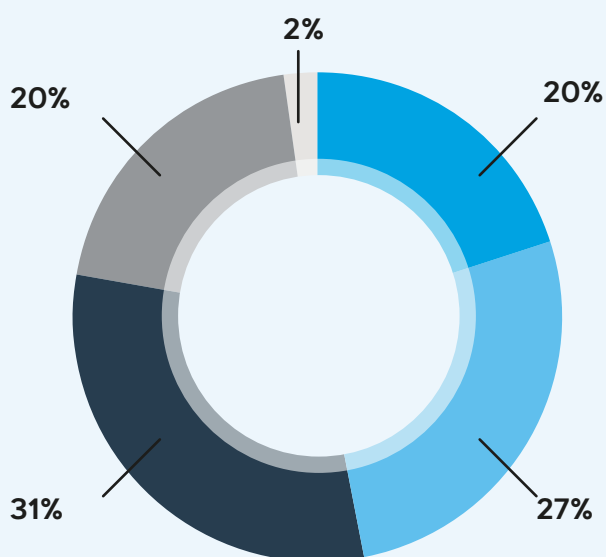


- Arc lémanique (VD/GE/VS)
- Espace Mitteland (NE/FR/BE)

Répartition géographique au 30.06.2023
Geografische Verteilung per 30.06.2023



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



Typologie du portefeuille au 30.06.2023
Wohnbautypen per 30.06.2023

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

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
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	75'387.25	1'914'449.83
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles d'habitation / Wohnbauten	350'011'000.00	326'958'000.00
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	38'095'000.00	38'563'000.00
- Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	136'176'000.00	156'581'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	6'692'000.00	5'054'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	530'974'000.00	527'156'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	4'809'484.56	9'966'840.17
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	535'858'871.81	539'037'290.00
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	147'362'200.00	148'862'200.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige Verbindlichkeiten	9'991'841.12	8'121'509.41
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	5'053'000.00	7'869'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	373'451'830.69	374'184'580.59
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-3'091'056.00	-3'211'221.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	370'360'774.69	370'973'359.59
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2022	01.07.2021
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	370'973'359.59	312'112'315.17
Distribution / Ausschüttung	-9'300'000.00	-7'800'000.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	46'794'960.00
Résultat total / Gesamterfolg	8'687'415.10	19'866'084.42
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	370'360'774.69	370'973'359.59
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2022	01.07.2021
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'000'000	2'600'000
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	400'000
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'000'000	3'000'000
Valeur nette d'inventaire par part Nettoinventarwert pro Anteil	123.45	123.66¹

¹ La valeur nette d'inventaire par part publiée au 30.06.2022 était arrondie à 0.5 cts (123.65).

¹ Der am 30. Juni 2022 veröffentlichte Nettoinventarwert pro Anteil wurde auf 0,5 Cent (123,65) gerundet.

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2022 30.06.2022 CHF	01.07.2021 30.06.2022 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21'853'874.92	20'553'930.38
Autres revenus / Übrige Erträge	93'400.84	367'843.17
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	653'040.00
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	21'947'275.76	21'574'813.55
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'649'192.75	657'193.73
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'656'896.36	1'305'061.43
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	2'185'342.82	2'736'089.43
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	967'404.74	996'410.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	716'044.31	723'292.87
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	37'141.88	271'516.26
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	1'766'823.00	1'441'051.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	166'831.00	186'929.20
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'966'858.20	2'628'559.54
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	148'342.91	135'427.97
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution / an die Depotbank - Ausschüttungskommission	46'500.00	39'000.00
Autres charges / Sonstiger Aufwand	101'963.26	139'944.75
Total des charges / Total Aufwand	12'409'341.23	11'260'476.18
Résultat net / Nettoertrag	9'537'934.53	10'314'337.37
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	850'896.25	0.00
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	-544'499.00	0.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	9'844'331.78	10'314'337.37
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-1'277'081.68	10'926'955.05
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	120'165.00	-1'375'208.00
Résultat total / Gesamterfolg	8'687'415.10	19'866'084.42
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	9'537'934.53	10'314'337.37
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	306'397.25	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	1'404'391.30	390'053.93
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	16'338.32	16'338.32
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	11'265'061.40	10'720'729.62
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	9'300'000.00	9'300'000.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	9'300'000.00	9'300'000.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	1'642'325.83	1'404'391.30
Gain en capital / Kapitalgewinn	322'735.57	16'338.32
Report total à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	1'965'061.40	1'420'729.62

Chemin des Murets 10, 1814 La Tour-de-Peilz (VD)





Avenue de Corsier 3, 1800 Vevey (VD)



INVENTAIRE DES IMMEUBLES IMMOBILIENINVENTAR

IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN ¹

BIENNE (BE)
Rue du Rüschi 1 / Faubourg du
Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4



GENÈVE (GE)
Rue de Lyon 65bis



GENÈVE (GE)
Rue de l'Orangerie 3



LA CHAUX-DE-FONDS (NE)
Rue du Parc 71



	Value added	Value added	Core +	Core
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	67	28	13	44
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	5'657 m ²	1'320 m ²	872 m ²	1'083 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	906 m ²	41 m ²	-	144 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	1'285'254	477'538	307'857	328'016
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	1'384'156	470'028	309'468	403'200
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	27'167'210	16'614'978	7'175'061	7'904'816
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	25'926'000	17'071'000	8'381'000	7'732'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	5.34%	2.75%	3.69%	5.21%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.09%	2.83%	4.31%	5.10%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	5.67%	0.00%	0.00%	12.26%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	7'788 m ²	1'754 m ²	1'234 m ²	1'800 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	Gaz	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 32.98 C IDC 489 D	CO ₂ 39.47 D IDC 602 E	CO ₂ 31.45 C IDC 491 D	CO ₂ 9.54 A IDC 308 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	13.28 E 1.02 D	12.48 E 1.43 E	5.11 B 0.97 D	3.06 B 0.6 C

LE LANDERON (NE)
Rue du Jura 10, 12



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



NEUCHÂTEL (NE) ⁶
Rue des Draizes 55, 57, 59, 61



BELMONT-SUR-LAUSANNE (VD)
Chemin de Rueyres 1



	Core +	Core +	Core +	Value added
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	45	30	40	10
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'795 m ²	1'810 m ²	3'860 m ²	1'157 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	263 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	476'441	371'463	885'293	232'437
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	486'564	378'888	907'188	240'096
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	9'866'631	8'394'847	21'423'906	5'323'062
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	10'550'000	8'475'000	21'020'000	5'903'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.61%	4.47%	4.32%	4.07%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.93%	4.51%	4.23%	4.51%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	0.74%	0.00%	4.99%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	3'357 m ²	2'224 m ²	5'430 m ²	1'388 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 30.92 C IDC 381 C	CO ₂ 34.59 C IDC 555 D	CO ₂ 18.68 B IDC 309 C	CO ₂ 35.11 C IDC 432 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	4.99 B 0.85 C	9.74 D 0.93 D	5.52 C 1.11 C	5.46 C 0.68 D

BEX (VD)
Route d'Aigle 21, 23



CHAVANNES-PRÈS-RENNES (VD)
Route de la Maladière 22, 24



CHAVANNES-PRÈS-RENNES (VD)
Rue de la Blancherie 5



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



	Core	Value added	Core +	Core
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	36	37	66	10
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'224 m ²	2'517 m ²	4'030 m ²	822 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	110 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	592'763	695'702	987'403	260'248
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	628'747	701'196	988'068	264'888
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	14'173'475	16'482'286	19'470'100	5'180'930
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'161'000	18'087'000	22'020'000	6'420'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.44%	3.88%	4.49%	4.13%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.44%	4.25%	5.07%	5.11%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	6.49%	0.00%	0.00%	8.52%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	3'012 m ²	3'206 m ²	4'366 m ²	1'895 m ²
Chauffage / Heizung	PAC	Mazout	Gaz	Chauffage individuel
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 10.77 B IDC 274 B	CO ₂ 40.14 D IDC 495 D	CO ₂ 28.98 C IDC 462 D	CO ₂ - IDC -
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	1.8 A 0.5 B	5.93 C 0.83 D	8.03 C 1.6 D	16.75 G 0.5 -

IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN ¹

CORSIER-SUR-VEVEY (VD)
Sous-les-Terreux 1



CRISSIER (VD)⁶
Route de Marcolet 15a



ECUBLENS (VD)
Chemin de la Forêt 14



LAUSANNE (VD)
Avenue de Béthusy 30



	Core +	Core +	Core	Core +
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	8	20	36	18
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	799 m ²	1'133 m ²	777 m ²	1'329 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	172'792	292'792	561'981	367'599
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	172'884	295'086	591'168	368'244
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'092'661	6'247'745	12'589'469	12'822'540
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'308'000	7'463'000	14'837'000	12'831'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.01%	3.95%	3.98%	2.87%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.22%	4.72%	4.70%	2.87%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	0.42%	2.85%	8.38%	2.07%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	850 m ²	1'525 m ²	1'192 m ²	1'832 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Gaz	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 35.73 C IDC 586 E	CO ₂ 32.58 C IDC 400 C	CO ₂ 25.06 C IDC 402 C	CO ₂ 9.41 A IDC 307 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	6.84 C 1.06 E	5.25 B 1.33 C	5.37 B 1.08 C	3.66 B 0.64 C

LAUSANNE (VD)
Avenue de France 18bis



LAUSANNE (VD)
Avenue de France 20



LAUSANNE (VD)
Avenue des Bergières 59



LAUSANNE (VD)
Avenue du Grey 47



	Value added	Value added	Value added	Core +
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	16	6	20	13
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	684 m ²	412 m ²	790 m ²	618 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	139 m ²	211 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	209'783	133'200	251'447	186'018
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	212'412	133'200	254'388	191'184
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'554'925	4'112'812	5'484'618	5'662'500
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'633'000	4'277'000	5'632'000	5'502'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.77%	3.11%	4.52%	3.47%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.66%	3.24%	4.64%	3.38%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	0.00%	0.00%	0.00%	2.84%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	1'037 m ²	700 m ²	1'040 m ²	820 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	Mazout	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 39.66 D IDC 640 E	CO ₂ - IDC 519 D	CO ₂ 51.4 D IDC 638 E	CO ₂ 40.56 D IDC 504 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	8.9 D 0.88 E	- 0.5 D	6.61 C 0.87 E	3.71 B 1.04 D

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



LAUSANNE (VD)
Rue Dr César-Roux 28



RENENS (VD)
Avenue de Florissant 28



RENENS (VD)
Chemin des Roses 3, 5



	Core +	Value added	Core +	Core +
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	36	36	55	46
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'646 m ²	966 m ²	3'620 m ²	2'259 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	326 m ²	505 m ²	759 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	625'150	463'570	796'706	623'872
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	632'170	477'804	809'076	625'812
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'560'345	11'906'133	18'320'052	11'401'728
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	13'656'000	12'025'000	18'959'000	14'450'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.63%	3.97%	4.27%	4.33%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.99%	4.01%	4.42%	5.49%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	0.00%	0.15%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	2'332 m ²	1'591 m ²	4'831 m ²	2'856 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	CAD ville	Mazout	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 21.05 B IDC 334 C	CO ₂ 19.51 B IDC 634 E	CO ₂ 25.99 C IDC 316 C	CO ₂ 19.57 B IDC 230 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	5.57 C 0.81 C	9.84 D 1.24 E	5.07 B 1.13 C	7.04 C 1.2 B

RENEUS (VD)
Rue de Verdeaux 10a



TOUR-DE-PEILZ (VD)
Avenue de la Condémine 1



TOUR-DE-PEILZ (VD)
Chemin des Murets 10



VEVEY (VD)
Avenue de Corsier 3



	Core	Core +	Core +	Core +
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	8	16	28	14
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	545 m ²	1'763 m ²	1'454 m ²	918 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	31 m ²	-	-	108 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	191'361	425'805	356'075	212'265
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	196'680	427'704	364'260	229'896
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'510'100	10'584'742	8'528'472	6'748'766
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	6'202'000	11'180'000	9'344'000	7'066'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.17%	3.83%	3.90%	3.25%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	3.02%	4.04%	4.27%	3.41%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	0.00%	0.00%	0.66%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	748 m ²	1'763 m ²	2'020 m ²	1'240 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 14.62 B IDC 218 B	CO ₂ 2714 C IDC 435 D	CO ₂ 42.26 D IDC 534 D	CO ₂ 40.96 D IDC 672 E
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	6.64 C 0.57 B	8.16 D 0.86 D	3.44 B 1.09 D	8.68 D 1.04 E

VEVEY (VD)
Avenue Nestlé 45,47,49



YVERDON-LES-BAINS (VD)
Rue de Moulins 36, 38, 40, 42



	Core +	Core +	Totaux / Total
Stratégie / Strategie			
Logements / Wohnungen	37	27	866
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	2'700 m ²	2'235 m ²	52'795 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	298 m ²	337 m ²	4'178 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	268'779	525'274	13'564'880
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	651'744	528'184	14'324'383
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	18'673'562	12'647'627	330'626'100
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	18'890'000	12'010'000	350'011'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.45%	4.40%	4.09%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	3.49%	4.18%	4.33%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	0.58%	0.30%	2.24%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	3'291 m ²	3'550 m ²	70'672 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 43.59 D IDC 549 D	CO ₂ 2612 C IDC 430 D	CO ₂ 28.62 C IDC 431 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	4.66 B 0.81 D	11.09 E 0.87 D	7.36 C 0.97 B

GRANGES-PACCOT (FR)
Rue des Grives 2



BUSSIGNY (VD)
Rue de Bas-de-Plan 22



CRISSIER (VD)
Rue du Jura 14



LAUSANNE (VD)
Chemin des Cèdres 6, 8



IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN ¹

	Value added	Opportuniste	Opportuniste	Opportuniste
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	1	1	-	-
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	110 m ²	86 m ²	-	-
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	3'746 m ²	5'134 m ²	1'739 m ²	255 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	672'915	637'093	470'171	139'620
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	711'271	680'688	474'352	140'280
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'631'522	11'900'708	7'504'121	2'834'400
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	11'630'000	11'620'000	7'285'000	3'447'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	6.12%	5.86%	6.51%	4.07%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	5.22%	5.72%	6.32%	4.95%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	5.39%	2.11%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	4'324 m ²	4'368 m ²	3'231 m ²	309 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 16.73 C IDC 223 B	CO ₂ 11.61 B IDC 177 B	CO ₂ 14.55 B IDC 240 B	CO ₂ - IDC -
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	2.35 B 0.33 B	6.63 C 0.35 B	0.97 A 0.3 B	- 0.8 -

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN ¹

SAINT-SULPICE (VD)
Rue du Centre 140



	Opportuniste	Totaux / Total
Stratégie / Strategie		
Logements / Wohnungen	2	4
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	200 m ²	396 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	888 m ²	11'762 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	171'328	2'091'126
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	173'037	2'179'627
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	3'758'567	39'629'319
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'113'000	38'095'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.21%	5.72%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.60%	5.50%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	0.69%	2.47%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	1'924 m ²	14'156 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 56.53 F IDC 717 F	CO ₂ 2013 C IDC 281 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	1.9 A 0.23 F	3.16 B 0.33 A

IMMEUBLES À USAGE MIXTE GEMISCHTE BAUTEN ¹

GRANGES-PACCOT (FR)
Route des Grives 4



LAUSANNE (VD)
Rue de l'Ale 4



LAUSANNE (VD)
Rue de l'Ale 42



LE MONT-SUR-LAUSANNE (VD)
Chemin du Rionzi 43, 45, 47, 49, 51, 53 ⁶



	Value added	Core	Core	Core
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	5	3	7	42
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	520 m ²	167 m ²	276 m ²	4'018 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	751 m ²	107 m ²	148 m ²	1'202 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	208'083	138'400	256'847	1'740'050
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	208'908	138'480	258'480	1'648'416
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'695'948	4'062'414	7'546'488	33'106'103
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'865'000	4'193'000	7'683'000	37'466'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	5.41%	3.30%	3.36%	4.40%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.45%	3.41%	3.43%	4.98%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	0.34%	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	1'431 m ²	363 m ²	648 m ²	7'252 m ²
Chauffage / Heizung	Mazout	Chauffage individuel	Chauffage individuel	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 311 D IDC 389 C	CO ₂ - IDC -	CO ₂ - IDC -	CO ₂ 798 A IDC 240 B
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	3.11 B 0.61 C	0.4 - 0.21 -	0.59 - 0.28 -	6.96 C 0.68 B

MORGES (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7



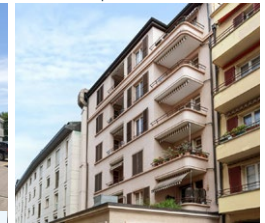
ORBE (VD)
Rue Centrale 1



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



VEVEY (VD)
Rue du Simplon 33



	Core +	Value added	Core	Value added
Stratégie / Strategie				
Logements / Wohnungen	7	14	24	20
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	615 m ²	1'007 m ²	3'125 m ²	960 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	166 m ²	618 m ²	6'345 m ²	235 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	192'276	260'535	2'655'891	307'106
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	192'636	267'268	2'707'788	316'404
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'691'940	5'284'872	58'516'727	5'941'095
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'765'000	5'092'000	59'534'000	7'490'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	3.34%	5.25%	4.55%	4.22%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	3.38%	5.06%	4.63%	5.33%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	0.00%	3.78%	3.94%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	831 m ²	1'795 m ²	9'243 m ²	1'480 m ²
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 34.36 C IDC 550 D	CO ₂ 45.34 D IDC 570 E	CO ₂ 22.1 C IDC 354 C	CO ₂ 50.23 D IDC 635 E
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	9.08 D 1.76 D	3.58 B 0.29 E	6.63 C 0.87 C	4.76 B 1.33 E

IMMEUBLES À USAGE MIXTE GEMISCHTE BAUTEN ¹

MONTHEY (VS)
Rue du Midi 2



	Value added	Totaux / Total	
Stratégie / Strategie			
Logements / Wohnungen	11		133
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	754 m ²		11'442 m²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	398 m ²		9'970 m²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	238'370		5'997'558
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	248'100		5'986'480
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'440'519		130'286'105
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'088'000		136'176'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	4.88%		4.40%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	4.56%		4.59%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	3.19%		2.09%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	1'570 m ²		24'613 m²
Chauffage / Heizung	CAD ville		
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 13.74 B IDC 436 D	CO ₂ 21.71 C IDC 367 C	
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	6.76 C 0.71 D	6.02 C 0.78 B	

BÂTIMENTS À DÉMOLIR / ABBRUCHOBJEKTE ¹

LAUSANNE (VD)
Rue de la Borde 17, 17b / Che-
min de Mémise



	Value added	Totaux / Total	
Stratégie / Strategie			
Logements / Wohnungen	-		-
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	-		-
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-		-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ²	-		-
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	-		-
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'273'625		6'273'625
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	6'692'000		6'692'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ⁴	0.00%		0.00%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ⁴	0.00%		0.00%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	-		-
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	-		-
Chauffage / Heizung	-		-
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ - IDC -	CO ₂ - IDC -	
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	- -	- -	

1. Les informations concernant les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO₂, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées / Die Informationen zu Energieflächen (SRE), Heizungsart, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft
2. 01.07.2022 au 30.06.2023 / vom 01.07.2022 bis 30.06.2023
3. Etat locatif théorique annualisé au 30.06.2023 / Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2023
4. Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.06.2023 / Auf dem annualisierten theoretischen Mieterspiegel per 30.06.2023
5. Vacant au 30.06.2023 sans les vacants pour travaux / Die renovationsbedingten Leerstände per 30.06.2023 sind hier nicht enthalten
6. Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

GLOBAUX GESAMTTOTAL

	Totaux / Total
Stratégie / Strategie	
Logements / Wohnungen	1'003
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	64'633 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	25'910 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ^{2 6}	21'853'873
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ³	22'490'491
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	506'815'150
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	530'974'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ^{4 *}	4.29%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ^{4 *}	4.49% **
Taux de vacant / Leerstände 30.06.23 ⁵	2.22%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF)	
Chauffage / Heizung	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²)	CO ₂ 25.96 C IDC 397 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²)	6.54 C 1.02 B

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

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

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmiettrages des Fonds ausmachen

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.
Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmiettrag.

* Ce taux exclut les bâtiments en construction / Dieser Satz schließt Gebäude aus, die sich noch im Bau befinden

** Hors terrains et constructions / Außer Grundstücke und Bauvorhaben

Route de la Maladière 22, 24, 1022 Chavannes-près-Renens (VD)



1. Les informations concernant les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO₂, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées / Die Informationen zu Energiefächchen (SRE), Heizungsart, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft
2. 01.07.2022 au 30.06.2023 / vom 01.07.2022 bis 30.06.2023
3. Etat locatif théorique annualisé au 30.06.2023 / Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2023
4. Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.06.2023 / Auf dem annualisierten theoretischen Mieterspiegel per 30.06.2023
5. Vacant au 30.06.2023 sans les vacants pour travaux / Die renovationsbedingten Leerstände per 30.06.2023 sind hier nicht enthalten
6. Le montant total comprend les revenus bruts réalisés des immeubles vendus (CHF 200'308.05) / Der Gesamtbetrag beinhaltet die realisierten Bruttoerträge der verkauften Liegenschaften (CHF CHF 200'308.05)



RÉSUMÉ

ZUSAMMENFASSUNG

	Vaud Waadt VD	Genève Genf GE	Neuchâtel Neuenburg NE	Fribourg Freiburg FR	Valais Wallis VS	Berne Bern BE	Totaux globaux Total
Logements (Nb / m ²) Wohnungen (Anzahl / m ²)	719 / 45'852	41 / 2'192	159 / 9'548	6 / 630	11 / 754	67 / 5'657	1'003 / 64'633
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m ²)	19'661	41	407	4'497	398	906	25'910
Produits bruts Bruttoerlöse (CHF)	16'402'335	785'395	2'261'521 ²	880'998	238'370	1'285'254	21'853'873
Etat locatif Mieterspiegel (CHF)	16'982'720	779'496	2'175'840	920'179	248'100	1'384'156	22'490'491
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	384'499'712	23'790'039	47'590'200	18'327'471	5'440'519	27'167'210	506'815'150
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	411'236'000	25'452'000	47'777'000	15'495'000	5'088'000	25'926'000	530'974'000
Ratio EL/VV ¹ Verhältnis MS/VW ¹	4.20%	3.06%	4.55%	5.94%	4.88%	5.34%	4.29% ³
Ratio EL/PR ¹ Verhältnis MS/EP ¹	4.49%	3.28%	4.57%	5.02%	4.56%	5.09%	4.49% ³
Taux de vacant au 30.06.2023 ¹ Leerstände per 30.06.2023 ¹	1.62%	0.00%	4.52%	4.24%	3.19%	5.67%	2.22%
Surface de référence énergétique (SRE) (m ²) Energiebezugsfläche (EBF) (m ²)	78'529	2'988	12'811	5'755	1'570	7'788	109'441

1 Ce taux exclut les bâtiments en construction / Dieser Satz schließt Gebäude aus, die sich noch im Bau befinden

2 Le total inclut les loyers des immeubles vendus en cours de l'exercice pour un montant de CHF 200'308.- / Der Gesamtbetrag enthält die Mieten der im Laufe des Jahres verkauften Gebäude in Höhe von CHF 200'308.-

3 Hors terrains et constructions / Außer Grundstücke und Bauvorhaben

RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES

KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

CHF 200 – 500 Millions / Millionen

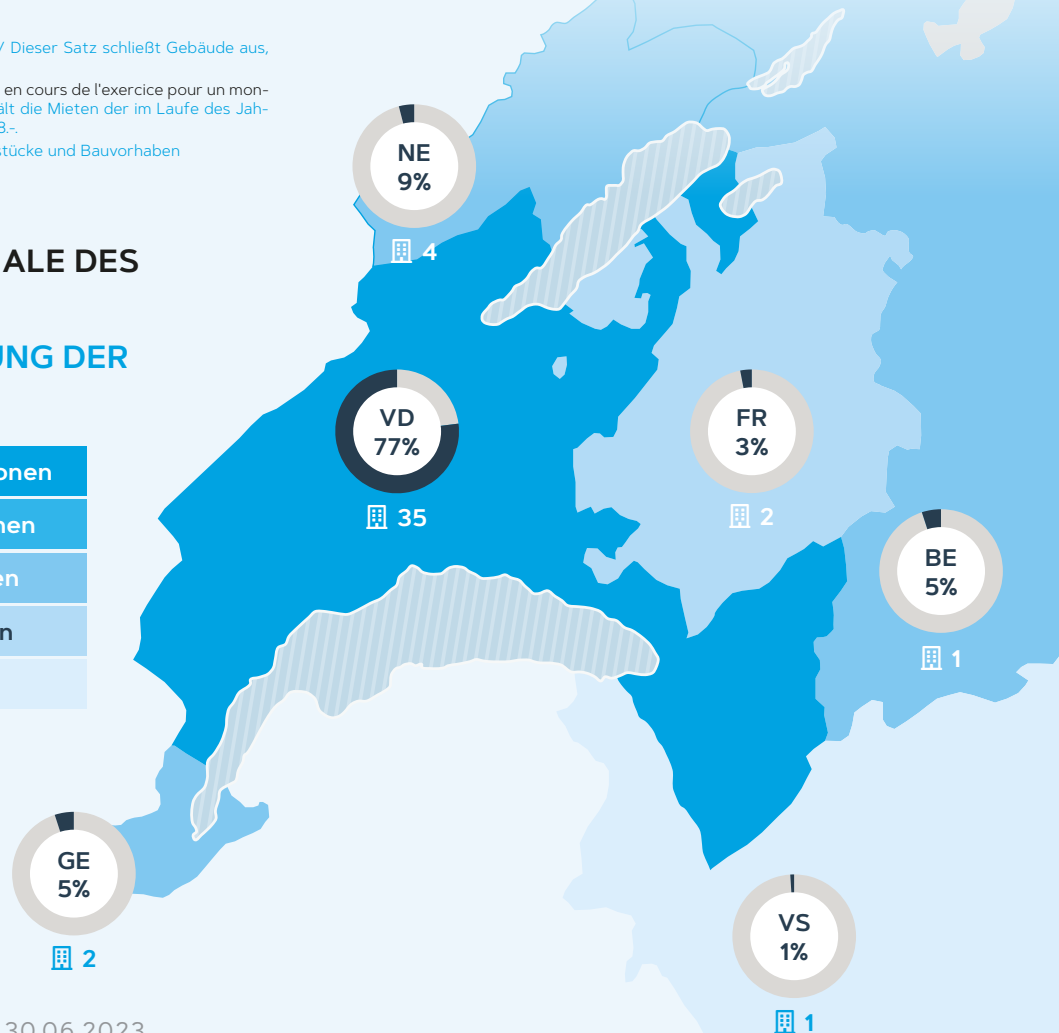
CHF 50 – 200 Millions / Millionen

CHF 20 – 50 Millions / Millionen

CHF 10 – 20 Millions / Millionen

< CHF 10 Millions / Millionen

 Immeubles / Liegenschaften



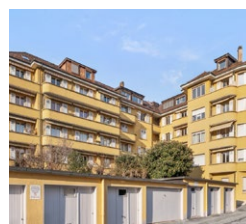
LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

ACHATS KÄUFE

Immeubles achetés Gekaufte Immobilien

Canton / Kanton	VD	VD
Ville / Stadt	Vevey	Vevey
Adresse / Adresse	Avenue de Corsier 3	Avenue Nestlé 45,47,49
Date ¹ / Datum ¹	01.07.2022	01.02.2023
Date de jouissance / Antrittsdatum	01.07.2022	27.01.2023
Prix d'achat / Kaufpreis	CHF 6'000'000.00	CHF 17'170'000.00



VENTES VERKÄUFE

Immeubles vendus Verkaufte Immobilien

Canton / Kanton	NE	NE
Ville / Stadt	La Chaux-de-Fonds	La Chaux-de-Fonds
Adresse / Adresse	Rue des Musées 53	Rue des Musées 58
Date ¹ / Datum ¹	04.10.2022	04.10.2022
Date de jouissance / Antrittsdatum	01.10.2022	01.10.2022
Prix de vente / Verkaufspreis	CHF 3'103'000.00	CHF 22'750'750.00



1. Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier. / Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKAR- SCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2022	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2023
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsda- tum	Kapital per 30.06.2022	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2023
			en/in CHF			en/in CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
0.15%	30.06.2022	02.08.2022	24'000'000	0	24'000'000	0
0.20%	31.03.2022	31.08.2022	17'000'000	0	17'000'000	0
0.15%	29.04.2022	31.08.2022	83'642'200	0	83'642'200	0
0.15%	30.05.2022	31.08.2022	12'720'000	0	12'720'000	0
0.15%	03.06.2022	31.08.2022	6'500'000	0	6'500'000	0
0.15%	30.06.2022	31.08.2022	3'000'000	0	3'000'000	0
0.15%	30.06.2022	31.08.2022	2'000'000	0	2'000'000	0
0.30%	11.07.2022	31.08.2022	0	6'000'000	6'000'000	0
0.30%	02.08.2022	31.08.2022	0	24'000'000	24'000'000	0
1.76%	12.06.2015	15.09.2022	1'719'000	0	1'719'000	0
1.76%	12.06.2015	15.09.2022	1'097'000	0	1'097'000	0
0.30%	31.08.2022	30.09.2022	0	17'000'000	17'000'000	0
0.30%	31.08.2022	30.09.2022	0	30'000'000	30'000'000	0
0.38%	31.08.2022	31.10.2022	0	107'862'200	107'862'200	0
0.83%	30.09.2022	31.10.2022	0	27'000'000	27'000'000	0
0.83%	31.10.2022	30.11.2022	0	134'862'200	134'862'200	0
1.02%	30.11.2022	30.12.2022	0	133'412'200	133'412'200	0
1.33%	30.12.2022	28.02.2023	0	133'412'200	133'412'200	0
1.33%	26.01.2023	24.03.2023	0	16'250'000	16'250'000	0
1.33%	24.02.2023	24.03.2023	0	700'000	700'000	0
1.33%	28.02.2023	24.03.2023	0	133'412'200	133'412'200	0
1.76%	30.03.2023	30.06.2023	0	149'362'200	149'362'200	0
2.18%	30.06.2023	29.09.2023	0	147'362'200	0	147'362'200
2.18%¹			151'678'200	1'060'635'400	1'064'951'400	147'362'200

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2022	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2023
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsda- tum	Kapital per 30.06.2022	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2023
			en/in CHF			en/in CHF

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

1.10%	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
1.43%¹			1'113'000	0	0	1'113'000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)

1.30%	01.01.2022	30.11.2029	3'710'000	0	0	3'710'000
0.91%	01.01.2022	31.05.2030	230'000	0	0	230'000
1.28%¹			3'940'000	0	0	3'940'000
2.15%¹	0.43²		156'731'200	1'060'635'400	1'064'951'400	152'415'200

1 Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année). / Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

ANGABEN ZU DEN EF- FEKTIVEN ENTSCHÄDI- GUNGEN

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20%	0.80%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	N/A
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%	2.01%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.27%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	3.00%

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%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

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

Mandats de construction et investissements dans les immeubles.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften.

CHF 6'597'404.55

MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS

La dernière version du prospectus avec contrat de fonds intégré date de mars 2023. La FINMA a approuvé la modification du contrat de fonds de placement par décision du 17 mars 2023. Le prospectus avec contrat de fonds est entré en vigueur au 20 mars 2023 et remplace celui du 15 décembre 2022.

ÄNDERUNGEN DES FONDSVER- TRAGS

Die letzte Version des Prospektes mit integriertem Fondsvertrag datiert von März 2023. Die FINMA hat die Änderungen des Fondsvertrages mit Beschluss vom 17. März 2023 genehmigt. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag trat per 20. März 2023 in Kraft und ersetzt den vom 15. Dezember 2022.

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

CHF 0.-

Montant du compte de 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 août 2023, le fonds a acquis un immeuble sis « Avenue de Montchoisi 26, 28 » à Lausanne pour un montant de CHF 9.16 millions avec une date de transfert de propriété au 23.08.2023. Cette acquisition a été réalisée avec un crédit hypothécaire.

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

ANHANG

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 enthält keine Derivate.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Im August 2023 kaufte der Dominicé Swiss Property Fund die Liegenschaft "Avenue de Montchoisi 26, 28" in Lausanne für CHF 9.16 Millionen mit Eigentumsübertragung am 23.08.2023. Dieser Kauf wurde mit einem Hypothekenkredit getätigt.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow» - Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten 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

du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

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

Méthode de IAZI AG

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

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

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

entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

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

Methode von IAZI AG

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

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

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.63% à 4.39%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.45% (termes nominaux).

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances 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 2.50% et 3.90% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.12% (termes réels).

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation.

Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.63% und 4.39%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.45% (nominal).

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.50% und 3.90% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.12% (real).

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen

Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Le taux d'escompte net utilisé pour l'évaluation de l'immeuble a été de 2.65% (terme réel).

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

Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaft angewandten Nettodiskontsätze wurde 2.65% (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.

DÉVELOPPEMENT DURABLE NON AUDITÉ

INTRODUCTION

Le secteur immobilier Suisse est un consommateur majeur en matière énergétique, représentant environ 40 % de la demande totale en énergie et contribuant à hauteur de 30% des émissions annuelles de dioxyde de carbone (CO₂). L'optimisation de la durabilité du parc immobilier suisse est devenu un impératif pour la Confédération afin de répondre aux engagements pris dans le cadre des Accords de Paris (COP21) relatifs au changement climatique.

Dans le cadre de sa Stratégie énergétique 2050, la Confédération a fixé des objectifs ambitieux afin de décarboniser entièrement le secteur immobilier d'ici 2050, avec des étapes importantes prévues en 2030 et en 2050 en ce qui concerne les émissions de CO₂ et les dépenses en énergie thermique (IDC).

Depuis 2021, le fonds Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) a mis en place un suivi énergétique rigoureux de son parc immobilier, en collaboration avec une société spécialisée dans la gestion des consommations énergétiques et dans la modélisation des rénovations énergétiques, Signa-Terre SA. Cette dernière est au bénéfice de la certification ISAE 3402.

Dominicé fait preuve d'une détermination inébranlable à réduire les émissions de CO₂ de son portefeuille immobilier et s'engage résolument à ce que ses immeubles minimisent leur impact sur l'environnement, tout en offrant un cadre de vie de qualité pour les locataires.

ASPECTS « ENVIRONNEMENTAUX »

Le fonds Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) se base sur les indices environnementaux de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) afin de présenter les données énergétiques de son parc immobilier. Ces indices comprennent le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone, et le mix énergétique. Ils sont basés sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE).

Dans le cadre du rapport de monitoring établis pour l'année 2022, les données présentées reposent sur l'analyse de 71 immeubles (nombres d'allées). Signa-Terre SA utilise l'identificateur fédéral de bâtiment (EGID) pour identifier ces immeubles, bien qu'il puisse

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG NICHT AUDIDIERT

EINLEITUNG

Der Schweizer Immobiliensektor ist ein bedeutender Energieverbraucher, auf den etwa 40% des gesamten Energiebedarfs entfallen und der 30% der jährlichen Kohlendioxidemissionen (CO₂) verursacht. Die Optimierung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands ist für den Bund zu einem Muss geworden, um den Verpflichtungen nachzukommen, die im Rahmen des Pariser Abkommens (COP21) zum Klimawandel eingegangen wurden.

Im Rahmen seiner Energiestrategie 2050 hat der Bund ehrgeizige Ziele festgelegt, um den Immobiliensektor bis 2050 vollständig zu dekarbonisieren, wobei für die Jahre 2030 und 2050 wichtige Meilensteine in Bezug auf CO₂-Emissionen und Ausgaben für Wärmeenergie (TDI) vorgesehen sind.

Seit 2021 führt der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) eine strenge Energieüberwachung seines Immobilienbestands durch. Dabei arbeitet er mit einem Unternehmen zusammen, das auf die Verwaltung des Energieverbrauchs und die Modellierung von energetischen Renovierungen spezialisiert ist, Signa-Terre SA.

Dominicé ist fest entschlossen, die CO₂-Emissionen seines Immobilienportfolios zu reduzieren und setzt sich entschieden dafür ein, dass seine Gebäude ihre Auswirkungen auf die Umwelt minimieren und gleichzeitig ein qualitativ hochwertiges Lebensumfeld für die Mieter bieten.

UMWELTFRAGEN

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) stützt sich auf die Umweltindizes der Asset Management Association Switzerland (AMAS), um die Energiedaten seines Immobilienbestands darzustellen. Diese Indizes umfassen den Deckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix. Sie basieren auf der Energiebezugsfläche von Gebäuden (SRE).

Im Rahmen des für das Jahr 2022 erstellten Monitoringberichts basieren die präsentierten Daten auf der Analyse von 71 Gebäuden (Anzahl der Gänge). Signa-Terre SA verwendet den Eidgenössischen Gebäudeidentifikator (EGID), um diese Liegenschaften zu identifizieren, obwohl es aufgrund technischer

arriver que plusieurs EGID soient regroupés pour un même immeuble, selon des considérations techniques.

La surface de référence énergétique (SRE) totale des immeubles du parc immobilier du fonds s'élève à 109'441 mètres carrés. Pour les immeubles situés à Genève, les SRE sont celles déclarées auprès de l'Office Cantonal de l'Énergie, et sont utilisées dans le calcul des Indicateurs de Développement du Canton (IDC). Les SRE des immeubles labélisés Minergie® correspondent à celles indiquées dans leurs certificats respectifs. Pour les autres immeubles, les SRE se basent sur les CECB ou des estimations établies par Signa-Terre.

Au cours de la période d'analyse 2022, certains immeubles acquis durant l'exercice sous revue ont été ajoutés. Au total, 68 bâtiments (nombres d'allées) étaient comptabilisés pour la période 2021 et 71 bâtiments pour la période d'analyse 2022.

Bâtiments ajoutés au périmètre d'analyse 2022 :

- > Nestlé 45, 1800 Vevey
- > Nestlé 47, 1800 Vevey
- > Nestlé 49, 1800 Vevey
- > Corsier 3, 1800 Vevey

Bâtiment supprimé au périmètre d'analyse 2022 :

- > Musées 58, 2300 La Chaux-de-Fonds

Le taux de couverture pour la période 2022, pour les différents fluides, se compose comme suit :

Überlegungen vorkommen kann, dass mehrere EGIDs für ein und dieselbe Liegenschaft zusammengefasst werden.

Die gesamte Energiebezugsfläche (EBF) der Gebäude im Immobilienbestand des Fonds beläuft sich auf 109'441 Quadratmeter. Für die in Genf gelegenen Gebäude sind die RES die beim Office Cantonal de l'Energie gemeldeten Werte und werden bei der Berechnung der Entwicklungsindikatoren des Kantons (IDC) verwendet. Die RES von Gebäuden mit Minergie®-Label entsprechen den Angaben in ihren jeweiligen Zertifikaten. Für die anderen Gebäude basieren die RES auf dem GEAK oder auf Schätzungen, die von Signa-Terre erstellt wurden.

Im Analysezeitraum 2022 wurden einige der im Berichtsjahr erworbenen Gebäude hinzugefügt. Insgesamt wurden 68 Gebäude (Anzahl der Gänge) für den Zeitraum 2021 und 71 Gebäude für den Analysezeitraum 2022 gezählt.

Zum Untersuchungsumfang 2022 hinzugefügte Gebäude :

- > Nestlé 45, 1800 Vevey
- > Nestlé 47, 1800 Vevey
- > Nestlé 49, 1800 Vevey
- > Corsier 3, 1800 Vevey

Gebäude aus dem Untersuchungsumfang 2022 gestrichen :

- > Musées 58, 2300 La Chaux-de-Fonds

Der Deckungsgrad für den Zeitraum 2022 für die verschiedenen Flüssigkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

Fluide validé (%) Validierte Flüssigkeit (%)	CO ₂ CO ₂	Thermique Thermisch	Eau Wasser	Electricité Elektrizität
	96%	97%	100%	99%





Pour la première fois, les résultats sont présentés en y intégrant la notion de scope et en mettant en parallèle les émissions de CO₂ avec la part d'énergie renouvelable.

Voici les définitions des différents scopes qui sont basées sur la norme ISO 14064 et sur la pratique.

- > Scope 1 : émissions directes générées au niveau de l'immeuble (par exemple : les émissions liées à la combustion sur site de gaz ou de mazout pour le chauffage du bâtiment) ;
- > Scope 2 : émissions en amont résultant de l'énergie amenée au bâtiment (par exemple : la production de chauffage à distance, d'électricité pour les parties communes ou les pompes à chaleur a généré du CO₂ sur son site de production) ;
- > Scope 3 : peut inclure différentes émissions en amont et en aval du bâtiment (par exemple : la consommation électrique des utilisateurs, la construction et la rénovation du bâtiment, etc.).

Le tableau récapitulatif, ci-dessous, présente les émissions de CO₂ et la part d'énergie renouvelable par scope cumulés. En Suisse, la tendance semble s'orienter vers une communication basée sur le cumul des scopes 1 + 2.

Le Scope 1+2+3¹ correspond au périmètre du calcul de l'étiquette SIA 2031 (Certificat énergétique des bâtiments).

Zum ersten Mal werden die Ergebnisse unter Einbeziehung des Scope-Konzepts präsentiert und die CO₂-Emissionen dem Anteil an erneuerbarer Energie gegenübergestellt.

Hier sind die Definitionen der verschiedenen Scope, die auf der ISO-Norm 14064 und der Praxis basieren.

- > Scope 1: Direkte Emissionen, die auf Gebäudeebene entstehen (z. B.: Emissionen aus der Verbrennung von Gas oder Öl vor Ort für die Beheizung des Gebäudes) ;
- > Scope 2: vorgelagerte Emissionen, die aus der dem Gebäude zugeführten Energie resultieren (z. B.: die Erzeugung von Fernwärme, Strom für Gemeinschaftsbereiche oder Wärmepumpen hat an ihrem Produktionsstandort CO₂ erzeugt);
- > Scope 3: kann verschiedene Emissionen vor und nach dem Gebäude umfassen (z. B.: Stromverbrauch der Nutzer, Bau und Renovierung des Gebäudes usw.).

Die zusammenfassende Tabelle, unten, zeigt die kumulierten CO₂-Emissionen und den Anteil erneuerbarer Energien nach Scope. In der Schweiz scheint der Trend zu einer Berichterstattung auf der Grundlage der kumulierten Scope 1+2 zu gehen.

Scope 1+2+3¹ entspricht dem Perimeter für die Berechnung der SIA-Etikette 2031 (Energieausweis für Gebäude).

		Scope 1	Scope 1+2	Scope 1+2+3 ¹
Emissions de CO₂ CO₂-Emissionen	Total en tonnes Insgesamt in Tonnen	2'480	2'740	3'201
	KG par m²/SRE KG pro m²/EBF	23.51	25.96	30.34
Part de renouvelable Anteil an erneuerbaren Energien	En % In %	0.87	6.03	9.44

1. Dans le scope 3, seule la consommation électrique des locataires est considérée.
In Scope 3 wird nur der Stromverbrauch der Mieter berücksichtigt.

POSITIONNEMENT DU PARC IMMOBILIER

Emission de CO₂ (kg/CO₂/m²) - Scope 1 + 2

Les émissions totales de CO₂ pour le parc immobilier au cours de l'année 2022 s'élèvent à 2 740 tonnes. Lorsque l'on rapporte ces émissions à la surface de référence énergétique (SRE), cela équivaut à 25,96 kg de CO₂ par mètre carré (kgCO₂/m²). Cette valeur représente une augmentation de 3,13 % par rapport à la période de référence en 2021.

Il est important de noter que cette fois-ci, les résultats sont présentés en prenant en compte la notion de "scope" et en établissant une comparaison entre les émissions de CO₂ et la part d'énergie renouvelable dans le parc immobilier du fonds.

POSITIONNEMENT DES IMMOBILIENBESTANDS

CO₂-Emission (kg/CO₂/m²) - Scope 1 + 2

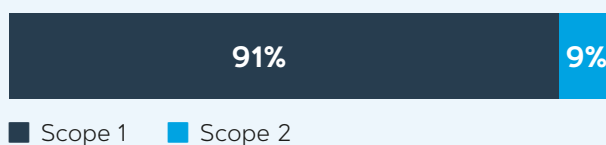
Die gesamten CO₂-Emissionen für den Gebäudebestand im Jahr 2022 belaufen sich auf 2.740 Tonnen. Wenn man diese Emissionen auf die Energiebezugsfläche (EBF) bezieht, entspricht dies 25,96 kg CO₂ pro Quadratmeter (kgCO₂/m²). Dieser Wert entspricht einem Anstieg von 3,13 % im Vergleich zum Referenzzeitraum im Jahr 2021.

Wichtig ist, dass die Ergebnisse diesmal unter Berücksichtigung des "Scope"-Konzepts dargestellt werden und ein Vergleich zwischen den CO₂-Emissionen und dem Anteil erneuerbarer Energien im Immobilienbestand des Fonds angestellt wird.



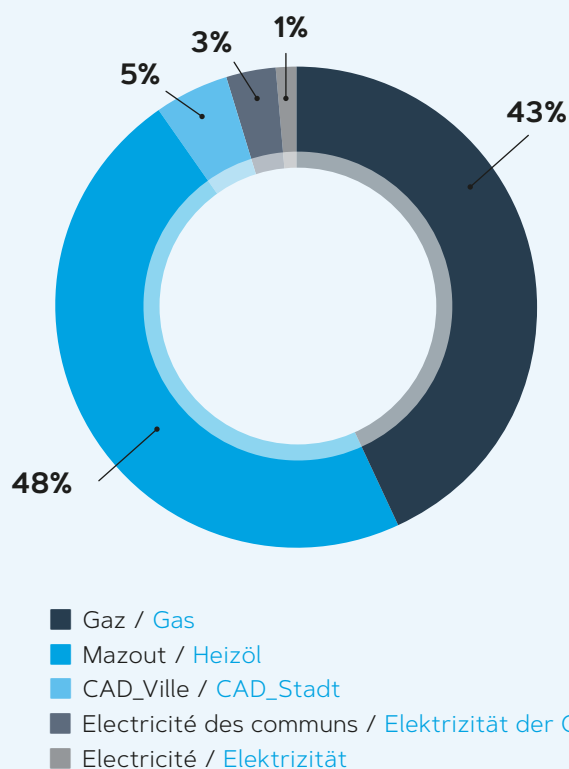
Répartition par Scope

Verteilung nach Scope



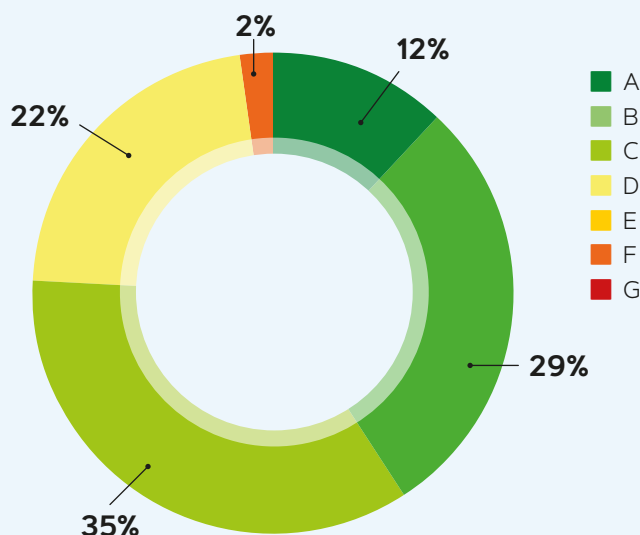
Répartition des émissions par énergie

Verteilung der Emissionen nach Energie



Répartition des immeubles par étiquette

Verteilung der Gebäude nach Etikett

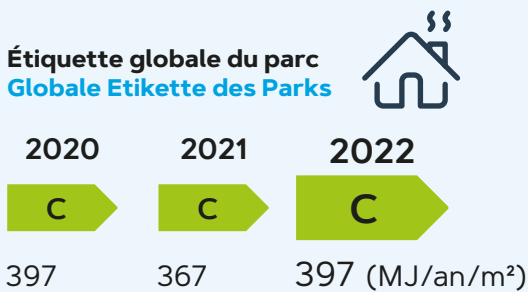


Intensité énergétique et indice de dépense de chaleur (IDC)

La consommation thermique globale du parc immobilier a atteint 11 724 260 kWh, enregistrant une augmentation par rapport à la période de l'année 2021. Cette hausse se traduit par une augmentation de l'indice de dépense de chaleur moyen (IDC), qui s'élève à 397 MJ/m² pour l'année d'analyse 2022. Cela représente une augmentation de 8,17 % par rapport à la période de l'année 2021.

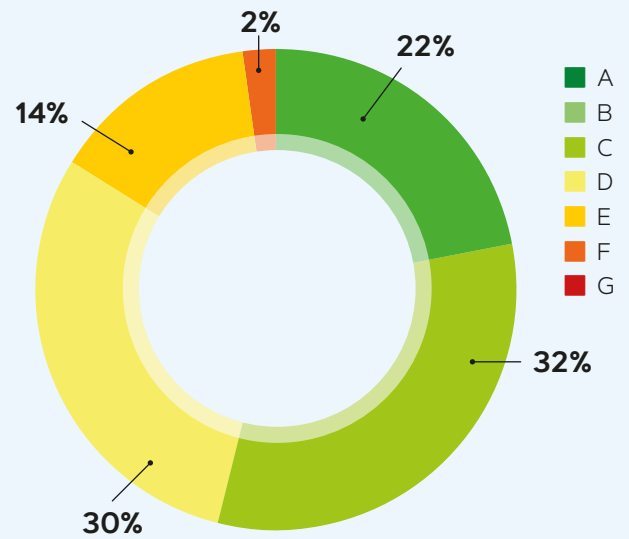
Energieintensität und Wärmeaufwandsindex (WAI)

Der Gesamtwärmeverbrauch des Gebäudebestands belief sich auf 11 724 260 kWh und verzeichnete damit einen Anstieg im Vergleich zum Zeitraum 2021. Dieser Anstieg spiegelt sich in einem Anstieg des durchschnittlichen Wärmeaufwandsindex (AWI) wider, der im Analysejahr 2022 397 MJ/m² betrug. Dies entspricht einem Anstieg um 8,17 % im Vergleich zum Zeitraum des Jahres 2021.



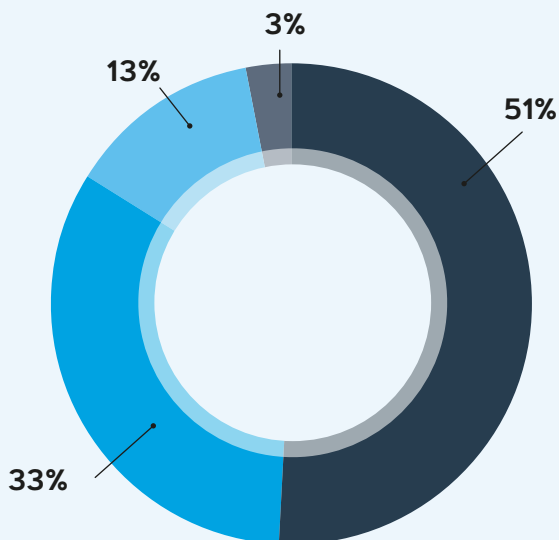
Répartition des immeubles par étiquette

Verteilung der Gebäude nach Etikett



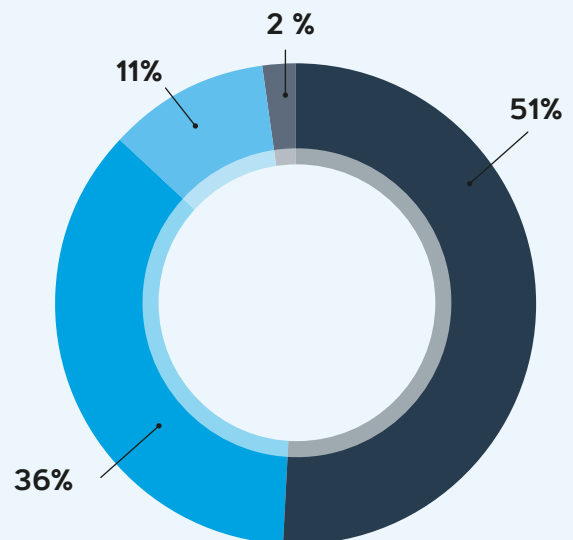
Répartition par SRE

Verteilung nach EBF



Répartition par consommation

Verteilung nach Verbrauch

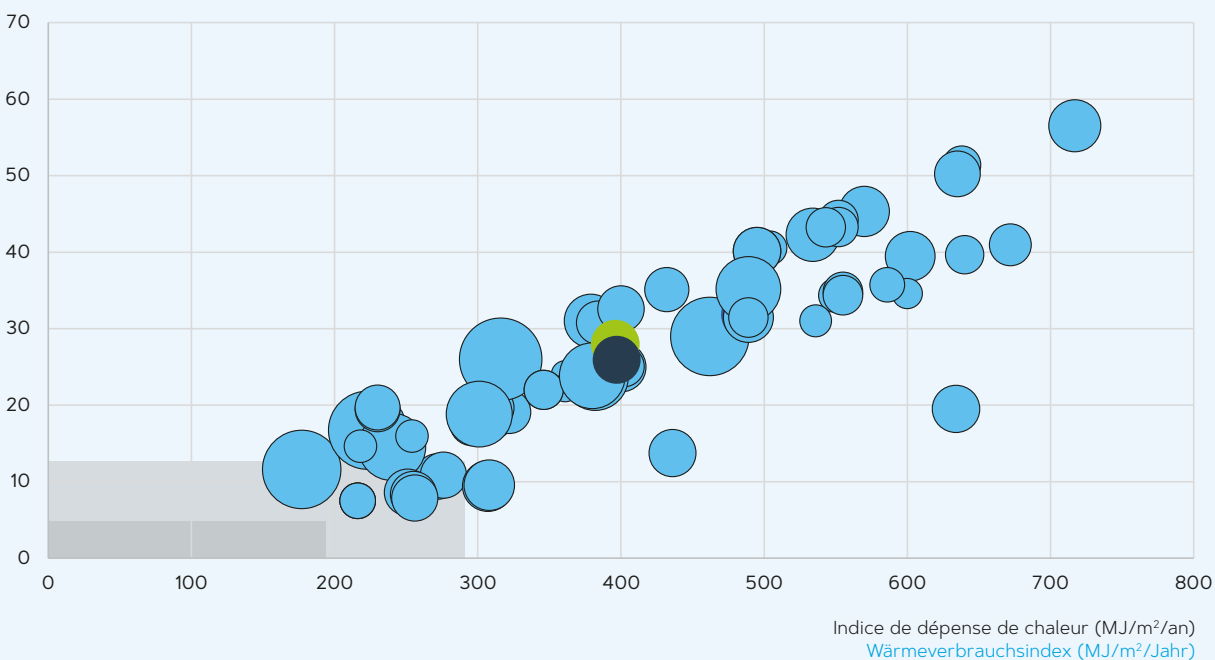


- Gaz / Gas
- Mazout / Heizöl
- CAD_Ville / CAD_Stadt
- Electricité / Elektrizität

Le graphique ci-dessous illustre la répartition des immeubles en fonction de leur consommation thermique, mesurée par l'indice de dépense de chaleur (IDC), et de leurs émissions de CO₂ par mètre carré. La taille des bulles dans le graphique est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE) de chaque immeuble.

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Gebäude nach ihrem Wärmeverbrauch, gemessen am Heat Spending Index (HSI), und ihren CO₂-Emissionen pro Quadratmeter. Die Größe der Blasen in der Grafik ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF) des jeweiligen Gebäudes.

Émissions de CO₂ (kg /m²/an)
CO₂-Emissionen (kg/m²/Jahr)



- Immeubles DSPF 2022 / Liegenschaften DSPF 2022
- Moyenne des immeubles DSPF 2022 / Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2022
- Moyenne des clients Signa-Terre SA 2022 / Durchschnittswert der Kunden von Signa-Terre AG 2022
- Objectifs aux Accords de Paris (COP21) 2030 / Ziele zu Vereinbarungen von Paris (COP21) 2030
- Objectifs aux Accords de Paris (COP21) 2050 / Ziele zu Vereinbarungen von Paris (COP21) 2050

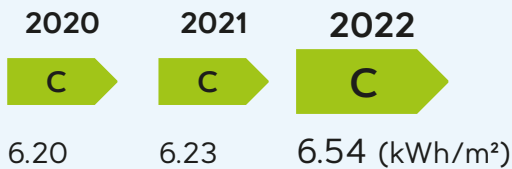
Consommations électriques

La consommation électrique totale des espaces communs de l'ensemble du portefeuille immobilier pour l'année 2022 atteint 709 584 kWh. Lorsque l'on rapporte cette consommation à la surface de référence énergétique (SRE), cela correspond à 6,54 kWh par mètre carré (kWh/m²). Cette valeur reflète une augmentation de 4,97 % par rapport à la période de référence en 2021.

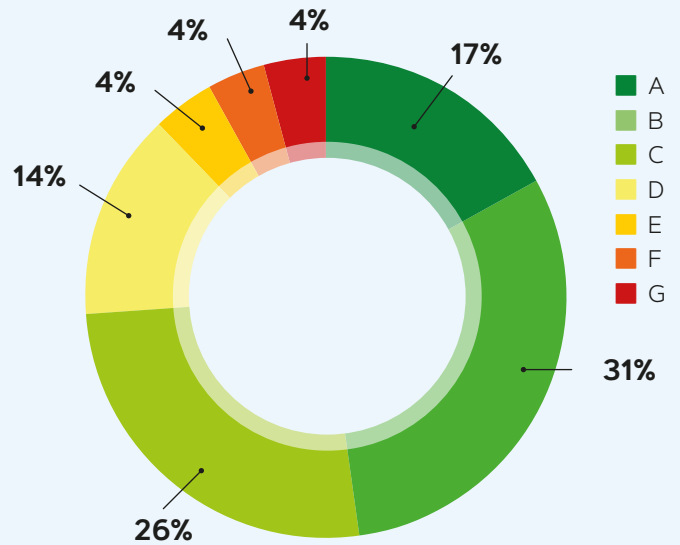
Elektrische Verbräuche

Der gesamte Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume des gesamten Immobilienportfolios für das Jahr 2022 beträgt 709.584 kWh. Wenn man diesen Verbrauch auf die Energiebezugsfläche (EBF) bezieht, entspricht dies 6,54 kWh pro Quadratmeter (kWh/m²). Dieser Wert spiegelt einen Anstieg von 4,97 % im Vergleich zum Referenzzeitraum im Jahr 2021 wider.

Étiquette globale du parc Globale Etiketete des Parks



Répartition des immeubles par étiquette Verteilung der Gebäude nach Etikett

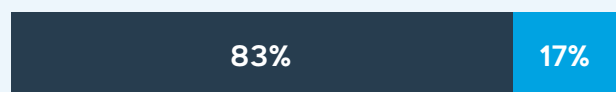


Consommation des communs vs chaufferie Verbrauch der Allgemeinheit vs. Heizraum



- Communs / Allgemeinheit
- Chaufferie / Heizraum

Consommation des communs vs privés Konsum von Commons vs. Privat



- Privés / Privat
- Communs / Commons

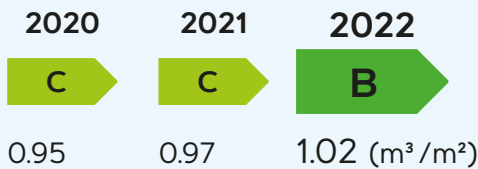
Consommations d'eau

La consommation totale d'eau du portefeuille, en excluant les consommations refacturées aux locataires, atteint 112 134 mètres cubes pour l'année 2022. Lorsque l'on rapporte cette consommation à la surface de référence énergétique (SRE), elle s'élève à 1,02 mètre cube par mètre carré (m³/m²). Cette valeur représente une augmentation de 5,15 % par rapport à la période de référence en 2021.

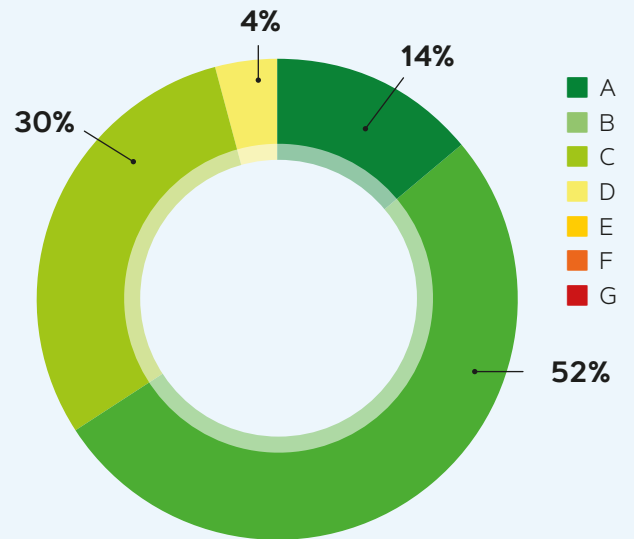
Wasserverbrauch

Der Gesamtwasserverbrauch des Portfolios, unter Ausschluss des an die Mieter weiterberechneten Verbrauchs, beläuft sich im Jahr 2022 auf 112.134 Kubikmeter. Bezieht man diesen Verbrauch auf die Energiebezugsfläche (EBF), ergibt sich ein Wert von 1,02 Kubikmeter pro Quadratmeter (m³/m²). Dieser Wert entspricht einem Anstieg von 5,15 % im Vergleich zum Referenzzeitraum im Jahr 2021.

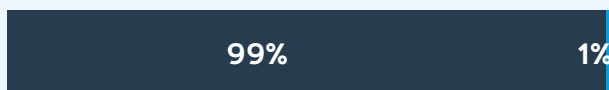
Étiquette globale du parc Globale Etiketete des Parks



Répartition des immeubles par étiquette Verteilung der Gebäude nach Etikett



Eau consommée vs eau refacturée Verbrauchtes Wasser vs. weiterberechnetes Wasser



- Eau consommée / Verbrauchtes Wasser
- Eau refacturée / Weiterberechnetes Wasser

Eau froide vs eau chaude sanitaire Kaltes Wasser vs. heisses Wasser



- Eau froide / Kaltes Wasser
- Eau chaude / Heisses Wasser

Indices calculés selon la directives AMAS

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Indizes

	2022*	Δ 2022 - 2021	2021	Δ 2021 - 2020	2020
Taux de couverture / Erfassungsquote	96.42%	4.56%	92.22%	6.38%	86.69%
Nombre total d'objets / Gesamtzahl der Objekte	71	4.41%	68	0.00%	68
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²] / Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²].	109'441	-8.93%	120'166	0.00%	120'166
Nombre d'objets pris en compte / Anzahl der berücksichtigten Objekte	65	18.18%	55	-3.51%	57
Surface de référence énergétique déterminante [m²] / Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²].	105'526	-4.77%	110'815	6.38%	104'166
Part des surfaces de références énergétiques fournies par le client [%] / Anteil der vom Kunden bereitgestellten Energiebezugsflächen [%].	32.82%	49.18%	22.00%	0.00%	22.00%
Mix énergétique - Scope 1 + 2 / Energiemix - Scope 1 + 2					
Gaz / Gas	44.60%	6.32%	41.95%	-1.96%	42.79%
Mazout / Heizöl	37.18%	26.12%	29.48%	-1.63%	29.97%
CAD_Ville / CAD_Stadt	10.49%	-45.45%	19.23%	-8.69%	21.06%
PAC / WP	0.00%	-100.00%	3.59%	0.00%	0.00%
Electricité des communs / Elektrizität der Gemeinschaftsräume	5.80%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Electricité / Elektrizität	1.93%	-66.41%	5.75%	-6.96%	6.18%
Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1 + 2 / Energieintensität (kWh/m²) - Scope 1 + 2	110.74	3.02%	107.50	-0.40%	107.93
Consommation énergie totale (MWh) / Gesamtenergieverbrauch (MWh)	11'686	-1.90%	11'912	5.96%	11'243
Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 + 2 / Treibhausgasemissionen - Scope 1 + 2					
Gaz / Gas	43.15%	1.53%	42.50%	-1.76%	43.26%
Mazout / Heizöl	47.39%	24.02%	38.21%	-0.03%	38.22%
CAD_Ville / CAD_Stadt	4.83%	-63.00%	13.06%	-9.37%	14.41%
PAC / PAC	0.00%	-100.00%	2.38%	0.00%	0.00%
Electricité des communs / Elektrizität der Gemeinschaftsräume	3.47%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Electricité / Elektrizität	1.16%	-69.95%	3.85%	-6.33%	4.11%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m²) - Scope 1 + 2 / Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO₂/m²) - Scope 1 + 2	25.96	1.25%	25.64	-0.53%	25.78

* 01.01.2022 – 31.12.2022

PERSPECTIVE

Pour l'année à venir, le fonds Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) continuera à se concentrer sur la modélisation des investissements énergétiques de son portefeuille immobilier, en évaluant leurs impacts afin de déterminer les priorités à court et moyen terme. Actuellement, le fonds se concentre sur les immeubles offrant un potentiel élevé de création de valeur, tout en intégrant des projets de rénovation énergétique conformes aux normes Minergie® ou autres certifications pertinentes.

Par ailleurs, Dominicé a pris la décision de faire auditer et certifier la surface de référence énergétique (SRE) de l'ensemble de ses immeubles par un prestataire agréé qui est actuellement en cours de sélection, conformément aux normes SIA 380:2015, d'ici la prochaine clôture annuelle. Cette mesure est d'une grande importance car elle est utilisée dans le calcul des indices environnementaux de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

De plus, Dominicé a conclu un contrat de performance énergétique (CPE) en vue d'améliorer l'efficacité énergétique de son parc immobilier. La mise en œuvre de ce CPE se fait en partenariat avec E-ngo Switzerland SA, une entreprise spécialisée dans les solutions d'optimisation énergétique. Actuellement, la phase de collecte de données est en cours pour l'ensemble des immeubles.

L'un des défis majeurs de l'année à venir consistera à superviser l'évolution du chantier de notre projet de développement situé à la rue de Borde 17 à Lausanne. Nous sommes ravis d'annoncer que des améliorations ont été intégrées à ce projet en vue d'obtenir la certification Minergie®. La livraison de ce projet de grande qualité est attendue pour la fin du troisième trimestre de l'année 2024, et nous attendons avec enthousiasme sa réalisation.

AUSSICHTEN

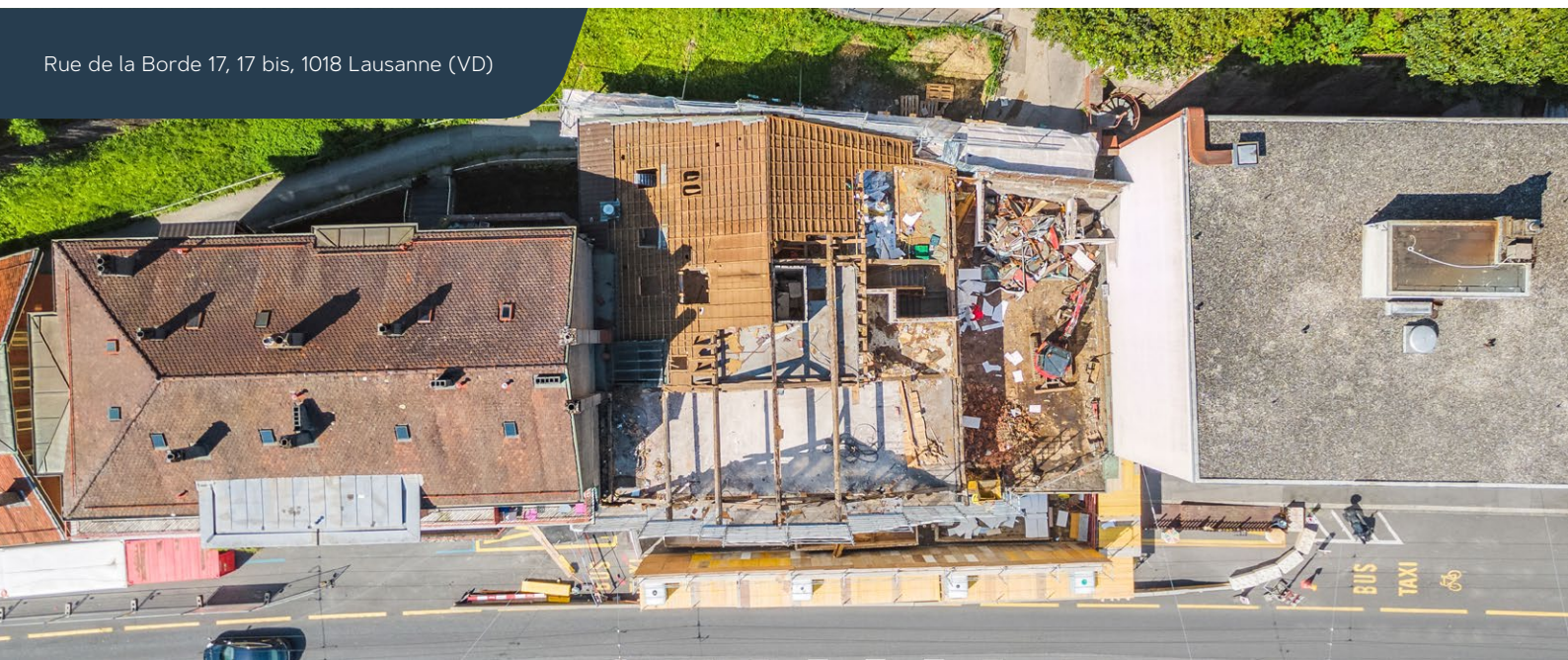
Im kommenden Jahr wird sich der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) weiterhin darauf konzentrieren, die Energieinvestitionen in seinem Immobilienportfolio zu modellieren und ihre Auswirkungen zu bewerten, um kurz- und mittelfristige Prioritäten zu setzen. Derzeit konzentriert sich der Fonds auf Immobilien mit einem hohen Wertschöpfungspotenzial und integriert gleichzeitig energetische Renovierungsprojekte, die den Minergie®-Standards oder anderen relevanten Zertifizierungen entsprechen.

Darüber hinaus hat Dominicé den Beschluss gefasst, die Energiebezugsfläche (EBF) aller seiner Gebäude bis zum nächsten Jahresabschluss von einem zugelassenen Dienstleister, der derzeit ausgewählt wird, gemäß den Normen SIA 380:2015 prüfen und zertifizieren zu lassen. Diese Maßnahme ist von großer Bedeutung, da sie bei der Berechnung der Umweltindizes der Asset Management Association Switzerland (AMAS) verwendet wird.

Darüber hinaus hat Dominicé einen Energieleistungsvertrag (CPE) abgeschlossen, um die Energieeffizienz seines Gebäudebestands zu verbessern. Die Umsetzung dieses CPE erfolgt in Partnerschaft mit E-ngo Switzerland SA, einem Unternehmen, das auf Lösungen zur Energieoptimierung spezialisiert ist. Derzeit läuft die Phase der Datenerhebung für alle Gebäude.

Eine der grössten Herausforderungen des kommenden Jahres wird die Überwachung des Baufortschritts unseres Entwicklungsprojekts in der Rue de Borde 17 in Lausanne sein. Wir freuen uns, bekannt geben zu können, dass in dieses Projekt Verbesserungen eingebaut wurden, um die Minergie®-Zertifizierung zu erhalten. Die Übergabe dieses hochwertigen Projekts wird für das Ende des dritten Quartals des Jahres 2024 erwartet, und wir freuen uns auf seine Fertigstellung.

Rue de la Borde 17, 17 bis, 1018 Lausanne (VD)



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

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

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Dominicé Swiss Property Fund – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (page 5 et pages 26 à 51) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 4 octobre 2023

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



Dominicé Swiss Property Fund

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.