



Rapport annuel Jahresbericht

Dominicé Swiss Property Fund



DOMINICÉ
Invest like us.

2023–2024

DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

Sommaire Index

4	Portrait du fonds / Portrait des Fonds
6	Gestion et organes / Verwaltung und Organe
7	Un mot de notre Associé senior / Ein Wort von unserem Senior Partner
8	Rapport de gestion / Geschäftsbericht
40	Chiffres-clés / Kennzahlen
44	Compte de fortune / Vermögensrechnung
45	Compte de résultat / Erfolgsrechnung
46	Inventaire des immeubles / Immobilien-inventar
56	Liste des achats et des ventes / Aufstellung der Käufe und Verkäufe
57	Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail
58	Informations sur le taux effectif des rémunérations / Angaben zu den effektiven Entschädigungen
60	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires / Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung
62	Annexe / Anhang
68	Rapport de la société d'audit sur les placements collectifs / Bericht der Prüfgesellschaft zu den kollektiven Kapitalanlagen
70	Rapport de durabilité / Nachhaltigkeitsbericht
94	Provenances et méthodologie des données présentées / Herkunft und Methodik der präsentierten Daten
97	Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant / Bericht über die begrenzte Zusicherung des selbstständig tätigen Freiberuflers

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.

LE FONDS EN BREF DER FONDS IM ÜBERBLICK

CHF 556 mio / Mio

Fortune totale *
Gesamtvermögen *

37



Rénovations complètes d'appartements *
Vollständige Renovierungen von Wohnungen *



46

Immeubles dans le parc *
Gebäude im Bestand *

+4.94%

Croissance de l'état locatif *
Wachstum des Mietspiegels *

68.80%

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



Taux de vacant
Leerstandsquote

30.06.2024



30.06.2023

1.82%

2.40%

* au 30.06.2024 / am 30.06.2024

Gestion et organes

Verwaltung und Organe

Direction de fonds / Fondsleitung

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire / Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds / Vermögensverwalterin

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

Fund manager

Diego REYES

Société d'audit / Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
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 (jusqu'au 30.06.2024 / bis zum 30.06.2024)
- > de Rham SA, Lausanne

- > Fidimmobil SA, Neuchâtel
- > MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
- > Régie Duboux SA, Lausanne (jusqu'au 30.06.2024 / bis zum 30.06.2024)

Un mot de notre Associé senior

Ein Wort von unserem Senior Partner

DSPF : Quelles perspectives dix ans après son lancement ?

Le **Dominicé Swiss Property Fund** (DSPF) a été lancé il y a dix ans avec pour objectif de fournir aux investisseurs privés et institutionnels suisses un véhicule de placement capable de générer un rendement aussi sûr que possible, tout en minimisant le risque. À l'époque, les rendements des obligations en francs suisses étaient déjà très bas, et le fonds représentait une excellente alternative aux obligations.

De plus, la détention directe d'immobiliers de rendement par des investisseurs privés est devenue de plus en plus complexe en raison de l'évolution des réglementations sur la protection des locataires, des normes techniques, ainsi que des implications fiscales liées à l'immobilier. La transition énergétique est également un défi de taille pour tout propriétaire. Le DSPF s'est donc imposé peu à peu comme une solution optimale pour investir dans l'immobilier, permettant de bénéficier des avantages de ce type d'investissement sans en subir les inconvénients.

Grâce à une équipe très compétente qui a fait ses preuves, nous continuerons à développer le fonds en restant fidèles à notre stratégie d'investissement, centrée sur des biens résidentiels en milieu urbain dans l'arc lémanique, offrant des réserves locatives et un potentiel de développement. Notre priorité reste la performance de notre parc immobilier tout en gérant la transition énergétique. Les investisseurs continueront de bénéficier de la croissance du fonds, qui améliorera la liquidité des parts en bourse et permettra de proposer nos services de gestion et d'administration à des prix toujours plus compétitifs.

Nous remercions sincèrement nos investisseurs pour la confiance qu'ils nous ont accordée au cours de ces dix dernières années. Nous sommes convaincus que nous serons en mesure de réitérer les performances réalisées depuis le lancement du fonds dans les années à venir.



DSPF: Welche Perspektiven zehn Jahre nach der Einführung?

Der **Dominicé Swiss Property Fund** wurde vor zehn Jahren lanciert. Damals war das Ziel, privaten und institutionellen Schweizer Anlegern ein Anlagevehikel zu bieten, das eine möglichst sichere Rendite erwirtschaften kann, indem das Risiko minimiert wird. Die Anleiherenditen in Schweizer Franken waren bereits sehr niedrig, sodass der Fonds eine gute Alternative zu Anleihen bot.

Darüber hinaus erwies sich der direkte Besitz von Renditeliegenschaften durch private Anleger als immer komplexer aufgrund der Entwicklung des Mieterschutzes, der technischen Normen und der mit Immobilien verbundenen Besteuerung. Die Energiewende stellt für Immobilienbesitzer eine echte Herausforderung dar. Der Fonds wurde allmählich zu einer optimalen Lösung für Immobilieninvestitionen. Kurz gesagt, er ermöglichte es, alle Vorteile von Immobilieninvestitionen zu genießen, ohne die Nachteile zu tragen.

Dank eines sehr kompetenten und bewährten Teams beabsichtigen wir, den Fonds weiterzuentwickeln, indem wir unserer Anlagestrategie treu bleiben, die städtische Wohnimmobilien in der Genferseeregion bevorzugt und Mietreserven sowie Entwicklungspotenzial bietet. Wir werden uns daher auf die Leistung unseres Immobilienportfolios konzentrieren und gleichzeitig die Energiewende managen. Die Anleger werden von dem weiteren Wachstum des Fonds profitieren, da dies die Liquidität der Fondsanteile an der Börse verbessert und es ermöglicht, unsere Verwaltungs- und Managementleistungen zu immer wettbewerbsfähigeren Preisen anzubieten.

Wir danken unseren Anlegern für das Vertrauen, das sie uns in den letzten 10 Jahren entgegengebracht haben. Wir sind überzeugt, dass wir die seit der Fondsgründung erzielten Leistungen in den kommenden Jahren wiederholen können.

Michel Dominicé

Rapport de gestion Geschäftsbericht

Au 30.06.2024
Zum 30.06.2024



 Rue des Bossons 22, Onex (GE)

Revue des marchés

Le marché des fonds immobiliers en Suisse a poursuivi sa reprise amorcée depuis septembre 2022. Cette dynamique de hausse des prix s'explique par le mouvement global de désinflation, ouvrant la voie à une potentielle baisse des taux directeurs des banques centrales. En Suisse, l'inflation est passée de 1,7% en juin 2023 à 1,3% en juin 2024, en glissement annuel.

La Banque nationale suisse (BNS) a anticipé sur la Banque centrale européenne (BCE) et la Réserve fédérale américaine (Fed) en amorçant une baisse des taux dès mars 2024, suivie d'une nouvelle réduction en juin, portant le taux directeur à 1,25%. Cette politique proactive s'explique par la volonté de la BNS d'éviter une appréciation excessive du franc suisse par rapport aux autres grandes devises. Ce contexte se révèle particulièrement favorable aux fonds immobiliers suisses, la hausse du franc contribuant à la désinflation et incitant la BNS à maintenir une politique monétaire accommodante.

Dans ce cadre, le fonds Dominicé Swiss Property Fund a connu une performance positive en bourse. Après une phase de correction jusqu'en octobre 2023, le fonds a enregistré un rebond significatif, clôturant la période avec une performance totale d'environ 13%, surpassant de près de 3% l'indice de référence SWIIT. Les deux levées de fonds et le SWAP (apport en nature) fructueux réalisés au premier semestre 2024, conjugués à l'expertise des équipes et à un contexte monétaire accommodant, ont largement contribué à la surperformance du fonds.

Le marché des immeubles locatifs en Suisse a également montré des signes de robustesse. Le taux de vacance dans le secteur résidentiel a atteint des niveaux historiquement bas, en raison d'un faible niveau d'investissement, tandis que la demande pour des logements reste forte, soutenue par un marché de l'emploi particulièrement attractif. En 2023, l'immigration nette en Suisse a atteint près de 100 000 personnes, soit une augmentation d'environ 22% par rapport à 2022.

Marktüberblick

Der Markt für Immobilienfonds in der Schweiz hat die seit September 2022 begonnene Erholung fortgesetzt. Diese Aufwärtsdynamik der Preise ist auf den allgemeinen Trend zur Desinflation zurückzuführen, der den Weg für eine mögliche Senkung der Leitzinsen der Zentralbanken ebnet. In der Schweiz sank die Inflation von 1,7% im Juni 2023 auf 1,3% im Juni 2024 im Jahresvergleich.

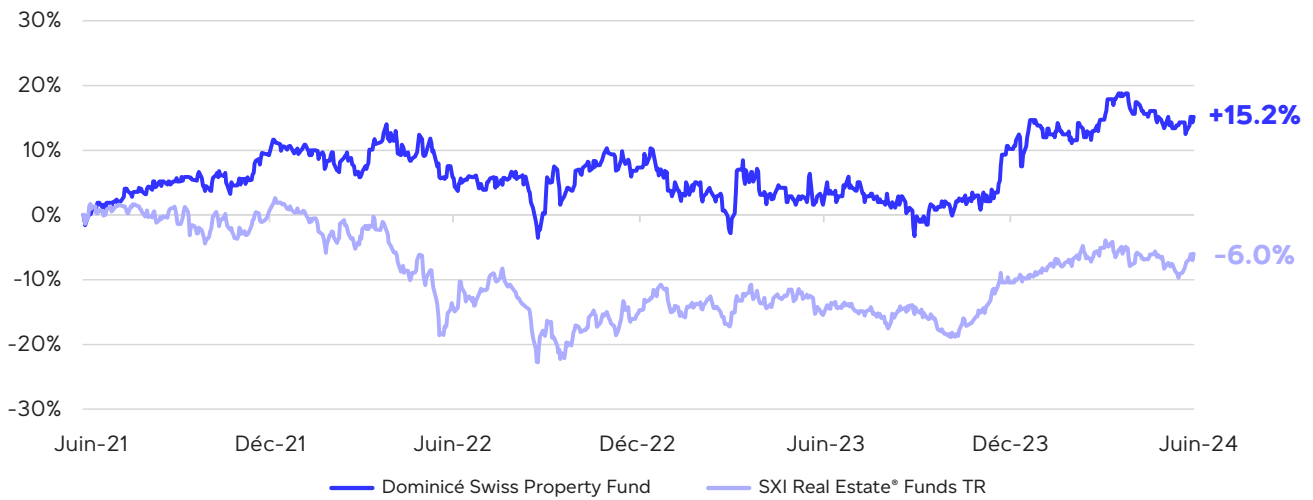
Die Schweizerische Nationalbank (SNB) war der Europäischen Zentralbank (EZB) und der US-Notenbank (Fed) voraus und senkte die Leitzinsen bereits im März 2024, gefolgt von einer weiteren Reduzierung im Juni, was den Leitzins auf 1,25% brachte. Diese proaktive Politik der SNB ist auf das Bestreben zurückzuführen, eine übermäßige Aufwertung des Schweizer Francs gegenüber anderen wichtigen Währungen zu vermeiden. Dieses Umfeld ist besonders vorteilhaft für Schweizer Immobilienfonds, da der stärkere Franken zur Inflationsbekämpfung beiträgt und die SNB veranlasst, eine lockere Geldpolitik beizubehalten.

Vor diesem Hintergrund erzielte der Dominicé Swiss Property Fund eine positive Börsenperformance. Nach einer Korrekturphase bis Oktober 2023 verzeichnete der Fonds einen deutlichen Anstieg und schloss den Zeitraum mit einer Gesamtertragsrendite von rund 13%, was etwa 3% über dem Benchmark-Index SWIIT liegt. Die beiden Kapitalerhöhungen und der erfolgreiche SWAP (Sachwerteinbringung), die im ersten Halbjahr 2024 durchgeführt wurden, sowie die Expertise der Teams und ein günstiges geldpolitisches Umfeld trugen maßgeblich zur Überperformance des Fonds bei.

Auch der Markt für Mietimmobilien in der Schweiz zeigte robuste Anzeichen. Die Leerstandsquote im Wohnsektor erreichte historisch niedrige Werte aufgrund eines geringen Investitionsniveaus, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin stark bleibt, unterstützt durch einen besonders attraktiven Arbeitsmarkt. Im Jahr 2023 erreichte die Nettozuwanderung in die Schweiz fast 100.000 Personen, was einem Anstieg von etwa 22% gegenüber 2022 entspricht.

Performance sur 3 ans¹

3-Jahres-Performance¹



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

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

Le graphique ci-dessus illustre la croissance remarquable du Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) au cours des trois dernières années, avec une performance dépassant les 15%. Ce résultat surpasse de près de 21% l'indice de référence SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR). Avec cette progression, le DSPF se distingue comme le fonds ayant la meilleure performance cumulée sur trois ans, se positionnant en tête du marché des fonds cotés.

Die vorstehende Grafik zeigt das bemerkenswerte Wachstum des Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) in den letzten drei Jahren, mit einer Performance von über 15%. Dieses Ergebnis übertrifft den Referenzindex SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR) um fast 21%. Mit diesem Fortschritt hebt sich der DSPF als der Fonds mit der besten kumulierten 3-Jahres-Performance hervor und positioniert sich an der Spitze des Marktes für börsennotierte Fonds.

Rue des Mouettes 15, Les Acacias / GE 



Politique d'investissement

Notre stratégie d'investissement dans le secteur résidentiel en Suisse romande repose sur une approche rigoureuse et diversifiée, visant à maximiser la valeur pour nos investisseurs tout en respectant des principes de durabilité et de responsabilité.

Notre politique d'investissement se focalise principalement sur les zones urbaines dynamiques, caractérisées par une demande résidentielle robuste, soutenue par des indicateurs économiques positifs à la fois au niveau macroéconomique et local. Chaque décision d'investissement est précédée d'une analyse approfondie des tendances du marché immobilier, de la croissance économique régionale, et de la stabilité financière, garantissant ainsi des choix éclairés et stratégiques.

Nous visons à constituer un portefeuille immobilier équilibré et diversifié, conçu pour générer des rendements solides à long terme. La sélection des actifs repose sur une évaluation minutieuse des risques et des opportunités, assurant ainsi la stabilité et la croissance continue de notre fonds immobilier résidentiel.

Cette approche d'investissement est parfaitement illustrée par la composition actuelle de notre portefeuille, qui se concentre sur les centres urbains clés de la Suisse romande, reflétant notre engagement à générer de la valeur durable pour nos investisseurs.

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

En décembre 2023, nous avons acquis un immeuble d'exception au 26, 28 Avenue de Montchoisi à Lausanne pour CHF 10,35 millions. Cet investissement stratégique comprend 18 appartements et 4 espaces commerciaux au rez-de-chaussée, avec un rendement brut de 4,20% sur le prix d'acquisition. Le revenu locatif annuel, garanti par le vendeur jusqu'au 1er juillet 2026, s'élève à CHF 435'109.-. Avec une réserve locative de 28%, nous prévoyons d'augmenter la valeur de cet actif au fil des rénovations et des changements de locataires, maximisant ainsi le potentiel de cet investissement.

Anlagestrategie

Unsere Anlagestrategie im Wohnimmobiliensektor der Westschweiz beruht auf einem strengen und diversifizierten Ansatz, der darauf abzielt, den Wert für unsere Investoren zu maximieren und gleichzeitig Prinzipien der Nachhaltigkeit und Verantwortung zu wahren.

Unser Investitionsfokus liegt hauptsächlich auf dynamischen städtischen Gebieten mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum, unterstützt durch positive wirtschaftliche Indikatoren auf makroökonomischer sowie lokaler Ebene. Jede Investitionsentscheidung wird durch eine gründliche Analyse der Markttrends, des regionalen Wirtschaftswachstums und der finanziellen Stabilität getroffen, um fundierte und strategische Entscheidungen zu gewährleisten.

Wir streben an, ein ausgewogenes und diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, das langfristig solide Renditen erzielt. Die Auswahl der Vermögenswerte basiert auf einer sorgfältigen Bewertung von Risiken und Chancen, um die Stabilität und das kontinuierliche Wachstum unseres Wohnimmobilienfonds zu sichern.

Dieser Anlageansatz spiegelt sich deutlich in der aktuellen Zusammensetzung unseres Portfolios wider, das sich auf die wichtigsten städtischen Zentren der Westschweiz konzentriert und unser Engagement für eine nachhaltige Wertschöpfung für unsere Investoren verdeutlicht.

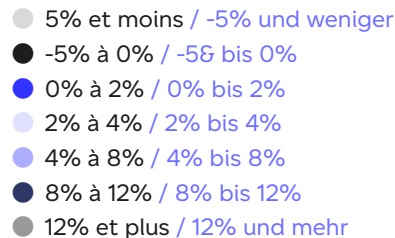
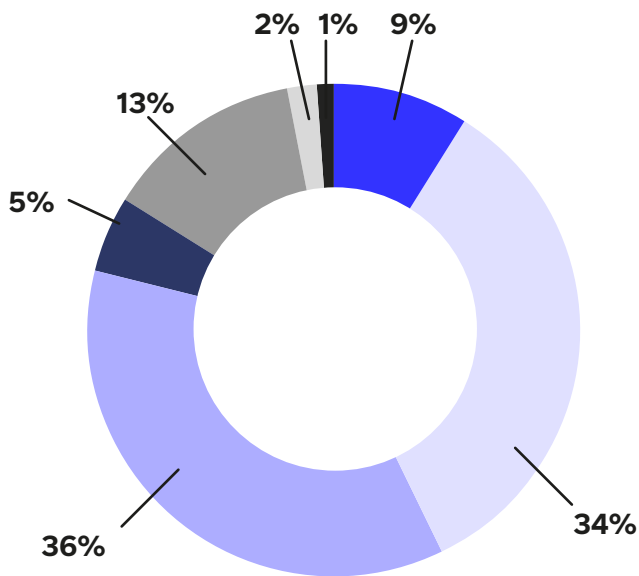
Unser Hauptziel ist es, für unsere Investoren Mehrwert zu schaffen, indem wir positive Renditen in Schweizer Franken erzielen und gleichzeitig die Risiken minimieren.

Im Dezember 2023 haben wir ein außergewöhnliches Gebäude in der Avenue de Montchoisi 26 und 28 in Lausanne für CHF 10,35 Millionen erworben. Diese strategische Investition umfasst 18 Wohnungen und 4 Gewerbeflächen im Erdgeschoss, mit einer Bruttorendite von 4,20% auf den Kaufpreis. Die jährlichen Mieteinnahmen, die vom Verkäufer bis zum 1. Juli 2026 garantiert sind, belaufen sich auf CHF 435'109.-. Mit einer Mietreserve von 28% planen wir, den Wert dieser Immobilie durch Renovierungen und Mieterwechsel zu steigern, um das Potenzial dieser Investition maximal auszuschöpfen.



Portefeuille en fonction de l'évolution de l'emploi dans la commune d'implantation sur 5 ans ^{1&2}

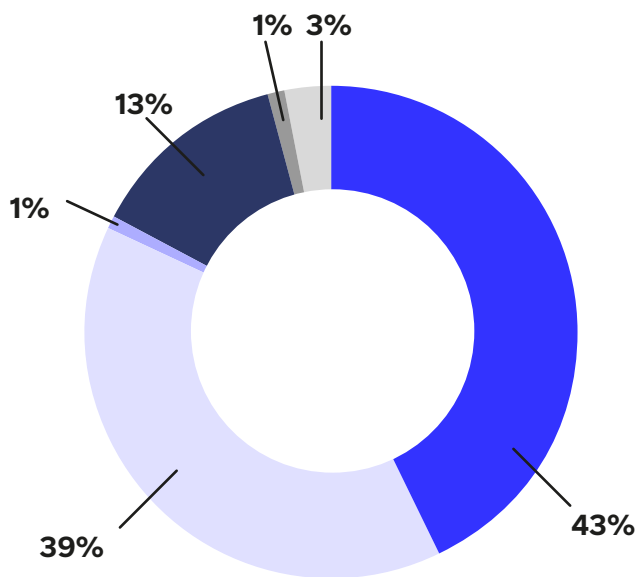
Portfolio basierend auf der Entwicklung der Beschäftigung in der Standortgemeinde über 5 Jahre ^{1&2}



1. Selon la valeur vénale au 30 juin 2024 - source : Wüest Partner / Gemäß dem Verkehrswert zum 30. Juni 2024, Quelle: Wüest Partner.

2. L'évolution de l'emploi local reflète l'activité économique, qui peut être importante à long terme pour le marché immobilier local. Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'OFS. Le lien a été établi au niveau de la propriété. / Die Entwicklung der lokalen Beschäftigung spiegelt die wirtschaftliche Aktivität wider, die langfristig für den lokalen Immobilienmarkt von Bedeutung sein kann. Die Beschäftigungsdaten auf Gemeindeebene stammen vom BFS. Der Bezug wurde auf Eigentumsebene hergestellt.

Répartition par caractère urbain de la commune ¹

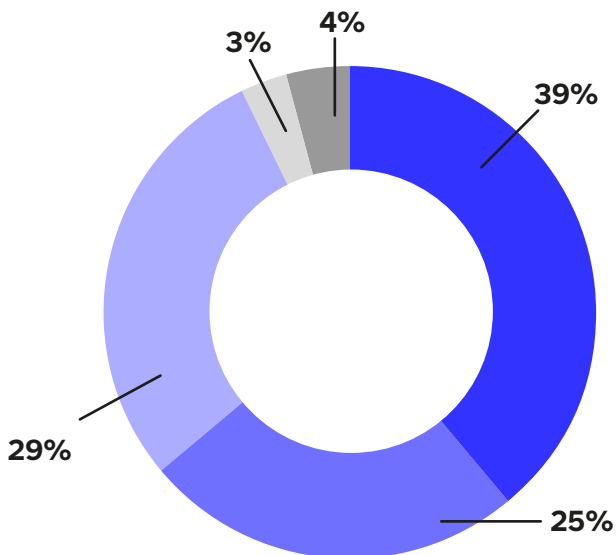


Aufteilung nach städtischem Charakter der Gemeinde ¹

- 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

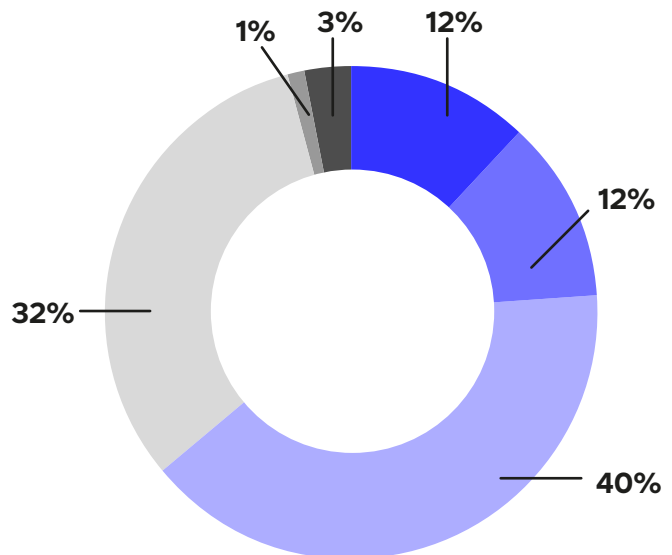
La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS. / Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.

Répartition note Macro W&P ¹ Aufteilung der Makro-Note 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 über durchschnittlich
- Inférieur à la moyenne à moyen / Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Répartition note Micro W&P ¹ Aufteilung der Mikro-Note 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
- Légèrement au-dessous de la moyenne à moyen / Leicht unterdurchschnittlich bis mittel
- Modeste à légèrement au-dessus de la moyenne / Bescheiden bis leicht überdurchschnittlich

1. Selon la valeur vénale au 30 juin 2024 - source : Wüest Partner / Gemäß dem Verkehrswert zum 30. Juni 2024, Quelle: Wüest Partner.





Avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne

Idéalement situé dans le quartier Sous-Gare de Lausanne, un secteur dynamique et en pleine essor, cet immeuble offre un potentiel immédiat de densification. Ce quartier bénéficie d'une excellente accessibilité, avec un arrêt de bus juste à côté de l'entrée de l'immeuble et la gare de Lausanne accessible en seulement 5 minutes à pied. Une surélévation, pour laquelle une mise à l'enquête sera soumise d'ici novembre 2024, permettra la création de nouveaux logements en attique. L'emplacement stratégique et les projets de développement en cours renforcent l'attrait de cet investissement.

Cette nouvelle acquisition vient consolider la stratégie d'investissement du fonds, qui se concentre sur les biens résidentiels locatifs situés au cœur des centres urbains de Suisse romande.

Avenue de Montchoisi 26, 28 in Lausanne

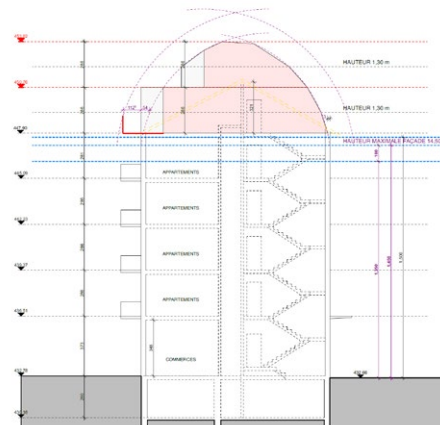
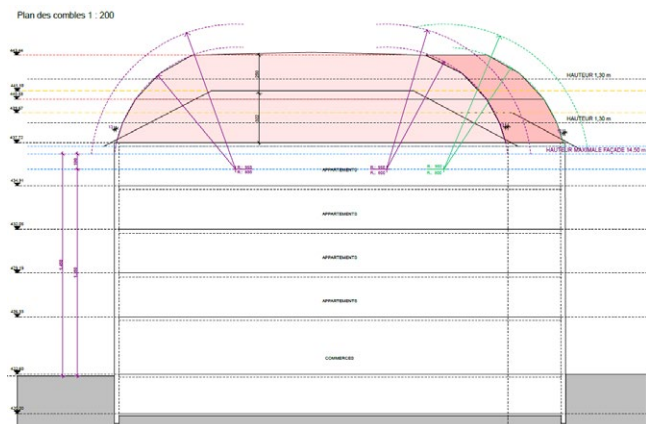
Ideal gelegen im dynamischen und aufstrebenden Stadtteil Sous-Gare in Lausanne, bietet dieses Gebäude ein sofortiges Potenzial für Verdichtung. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit aus, mit einer Bushaltestelle direkt neben dem Gebäudeeingang und dem Bahnhof Lausanne, der in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Eine geplante Aufstockung, für die bis November 2024 ein Baugesuch eingereicht werden soll, wird die Schaffung neuer Dachwohnungen ermöglichen. Die strategische Lage und die laufenden Entwicklungsprojekte verstärken die Attraktivität dieser Investition.

Diese neue Akquisition festigt die Investitionsstrategie des Fonds, die sich auf Mietwohnimmobilien im Herzen der städtischen Zentren der Westschweiz konzentriert.

Avenue de Montchoisi 26, 28, Lausanne / VD 



Coupe façades Schnitt Fassaden



Analyse de la performance

Le fonds de placement a clôturé son dixième exercice annuel au 30 juin 2024 avec une fortune totale de CHF 556 millions, affichant une progression de 3.80% par rapport à l'année précédente. Cette croissance s'explique principalement par l'acquisition d'un immeuble d'habitation situé à l'Avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne pour une valeur vénale de CHF 11.07 millions. De plus, des investissements à hauteur de CHF 4.63 millions ont été réalisés dans le cadre du projet de démolition et reconstruction de la Rue de la Borde 17, 17b à Lausanne. La valorisation globale des immeubles est restée stable, enregistrant une légère augmentation de 1.49%, à périmètre constant, par rapport à la clôture du 30 juin 2023.

Les investissements effectués durant l'exercice 2023-2024 pour la rénovation et la transformation

Performance-analyse

Der Immobilienfonds schloss sein zehntes Geschäftsjahr zum 30. Juni 2024 mit einem Gesamtvermögen von CHF 556 Millionen ab, was eine Steigerung von 3,80% im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Dieses Wachstum ist hauptsächlich auf den Erwerb eines Wohngebäudes an der Avenue de Montchoisi 26, 28 in Lausanne zurückzuführen, das einen Verkehrswert von CHF 11,07 Millionen hatte. Zudem wurden Investitionen in Höhe von CHF 4,63 Millionen im Rahmen des Projekts Abriss und Neubau an der Rue de la Borde 17, 17b in Lausanne getätigt. Die Gesamtbewertung der Immobilien blieb stabil, mit einem leichten Anstieg von 1,49% bei konstantem Umfang im Vergleich zum 30. Juni 2023.

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2023-2024 zur Renovierung und Umgestaltung der Wohnungen und Gebäude zielten darauf ab, das Immobilienport-



des logements et des immeubles visaient à valoriser et optimiser le portefeuille immobilier à long terme. La stratégie d'investissement, axée sur l'amélioration du parc existant, a permis de mener à bien 37 rénovations complètes d'appartements et 7 rénovations partielles au cours de la période. Ces initiatives ont généré une augmentation annuelle des revenus locatifs de plus de CHF 231'096.-, ce qui se traduit par un retour sur investissement (ROI) d'environ 10%.

Au 30 juin 2024, le taux d'endettement du fonds s'établit à 17,97%, marquant une baisse significative par rapport aux 28,70% observés lors de la clôture annuelle précédente au 30 juin 2023. Cette diminution est principalement attribuable aux deux levées de fonds réalisées au cours du premier semestre 2024. Les capitaux levés ont été temporairement alloués au remboursement de la dette, avant d'être rapidement réinvestis dès le 1er juillet 2024 dans l'acquisition de nouveaux immeubles.

La valeur nette d'inventaire par part atteint CHF 123,36 au 30 juin 2024, contre CHF 123,45 au 30 juin 2023. Le rendement de placement s'élève à 2,50%, reflétant notamment le travail de mise en valeur de l'équipe de gestion immobilière qui a permis une hausse de l'état locatif théorique du parc immobilier de +4,94% sur la période. Ce rendement résulte également de notre dernière acquisition immobilière, des investissements stratégiques visant à valoriser et optimiser le patrimoine du fonds, ainsi que des revenus additionnels générés par l'indexation des loyers sur les indices de référence.

Le Fonds Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) a enregistré un résultat net au 30.06.2024 s'élevant à CHF 11,25 millions (soit CHF 3,13 par part), marquant une hausse de 17,96% par rapport aux CHF 9,54 millions de l'année précédente.

Les revenus locatifs et autres revenus ont enregistré une progression de 7,68%, principalement en raison d'une réduction du taux de vacance des logements, rendue possible par un suivi commercial soutenu pour attirer de nouveaux locataires. Cette hausse est également attribuable aux revenus supplémentaires générés par les rénovations complètes d'appartements, par l'indexation des baux sur les indices de référence, ainsi que par l'apport de l'immeuble récemment acquis.

Les charges totales ont augmenté de 15,39% au cours de la période, principalement en raison de la hausse des coûts associés à la dette hypothécaire.

folio langfristig aufzuwerten und zu optimieren. Die Investitionsstrategie, die auf die Verbesserung des bestehenden Bestands fokussiert ist, ermöglichte die Durchführung von 37 umfassenden Wohnungsrenovierungen und 7 teilweisen Renovierungen während des Zeitraums. Diese Initiativen führten zu einer jährlichen Steigerung der Mieteinnahmen um über CHF 231'096.-, was eine Rendite von etwa 10% bedeutet.

Zum 30. Juni 2024 beträgt die Verschuldungsquote des Fonds 17,97%, was einen signifikanten Rückgang im Vergleich zu den 28,70% bei der Jahresabschlussserhebung vom 30. Juni 2023 darstellt. Diese Verringerung ist hauptsächlich auf die beiden Kapitalerhöhungen im ersten Halbjahr 2024 zurückzuführen. Die aufgebrachten Mittel wurden vorübergehend zur Tilgung der Schulden verwendet und ab dem 1. Juli 2024 umgehend wieder in den Erwerb neuer Immobilien investiert.

Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt am 30. Juni 2024 bei CHF 123,36, im Vergleich zu CHF 123,45 am 30. Juni 2023. Die Rendite des Investments beträgt 2,50%, was unter anderem auf die wertsteigernde Arbeit des Immobilienmanagement-Teams zurückzuführen ist, das eine theoretische Steigerung der Mietwertverhältnisse des Immobilienportfolios um +4,94% im Berichtszeitraum ermöglicht hat. Diese Rendite ergibt sich auch aus unserer letzten Immobilienakquisition, strategischen Investitionen zur Wertsteigerung und Optimierung des Fondsvermögens sowie zusätzlichen Einnahmen durch die Indexierung der Mieten an Referenzindizes.

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) erzielte zum 30. Juni 2024 einen Nettogewinn von CHF 11,25 Millionen (CHF 3,13 pro Anteil), was einem Anstieg von 17,96% im Vergleich zu CHF 9,54 Millionen im Vorjahr entspricht.

Die Mieterträge und sonstigen Einnahmen stiegen um 7,68%, hauptsächlich aufgrund der Reduzierung der Leerstandsquote, die durch eine gezielte Vermietungsstrategie zur Gewinnung neuer Mieter ermöglicht wurde. Dieser Anstieg ist auch auf zusätzliche Einnahmen aus umfassenden Wohnungsanierungen, die Indexierung der Mietverträge an Referenzindizes sowie die Beiträge der neu erworbenen Immobilie zurückzuführen.

Die Gesamtkosten erhöhten sich im Berichtszeitraum um 15,39%, vor allem aufgrund der gestiegenen Kosten im Zusammenhang mit der Hypothekenschuld.

Notre marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) a connu une progression significative, passant de 59,28% en juin 2023 à 65,80% en juin 2024. Cette amélioration remarquable résulte d'une gestion financière minutieuse, d'une surveillance rigoureuse des budgets et de l'optimisation continue de nos processus. Grâce à ces efforts, nous avons pu maximiser l'efficacité opérationnelle et renforcer la rentabilité de notre portefeuille immobilier.

Nous restons déterminés à poursuivre nos efforts pour améliorer notre efficacité opérationnelle et explorer de nouvelles opportunités d'affaires. Nous sommes convaincus que ces initiatives nous permettront de maintenir un cash-flow par part en hausse pour l'exercice à venir et les suivants, témoignant de notre résilience et de notre capacité à prospérer dans un environnement en constante évolution.

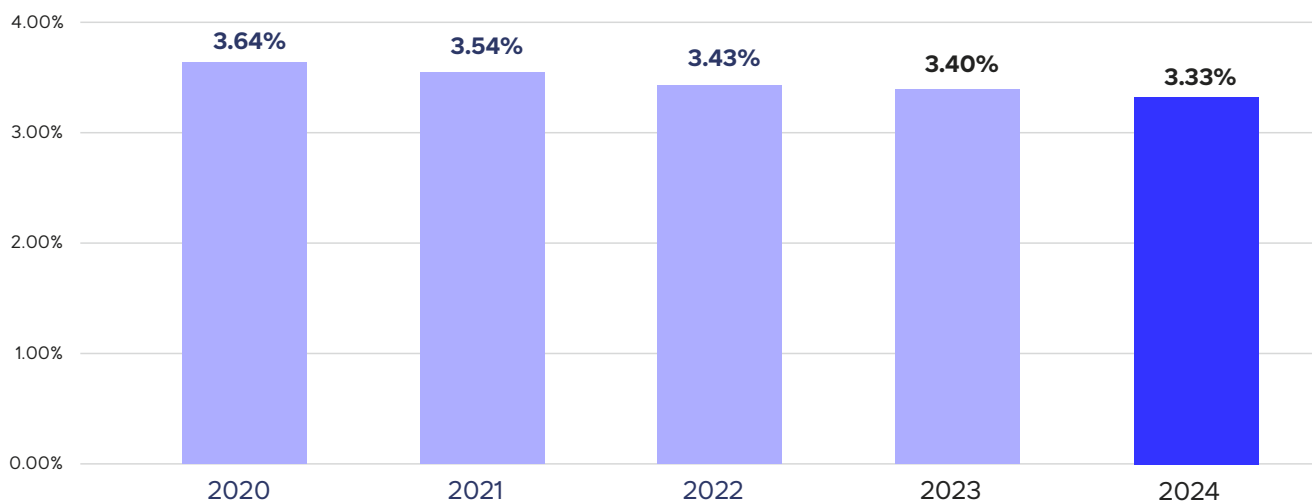
Au 30 juin 2024, le taux de perte sur loyer s'établit à 1,82% de l'état locatif total, incluant les pertes de loyers, en baisse par rapport au niveau de 2,40% de l'exercice précédent. Cette amélioration est attribuable à la qualité des immeubles de notre portefeuille, à leurs emplacements stratégiques, ainsi qu'à la gestion proactive des problématiques de relocation menée par nos équipes de gestion et nos gérants immobiliers.

Unsere Betriebsergebnismarge (EBIT-Marge) konnte signifikant gesteigert werden, von 59,28% im Juni 2023 auf 65,80% im Juni 2024. Diese bemerkenswerte Verbesserung ist das Ergebnis einer sorgfältigen Finanzverwaltung, strenger Budgetkontrollen und kontinuierlicher Prozessoptimierung. Durch diese Maßnahmen konnten wir die betriebliche Effizienz maximieren und die Rentabilität unseres Immobilienportfolios stärken.

Wir sind entschlossen, unsere Bemühungen fortzusetzen, um die betriebliche Effizienz weiter zu verbessern und neue Geschäftsmöglichkeiten zu erschließen. Wir sind überzeugt, dass diese Initiativen es uns ermöglichen werden, den Cashflow pro Anteil im kommenden und in den folgenden Geschäftsjahren zu steigern, was unsere Resilienz und unsere Fähigkeit unter Beweis stellt, in einem sich ständig wandelnden Umfeld erfolgreich zu sein.

Zum 30. Juni 2024 beträgt die Mietausfallquote 1,82% der gesamten Mietwerte, einschließlich Mietausfälle, was einen Rückgang gegenüber dem Niveau von 2,40% im Vorjahr darstellt. Diese Verbesserung ist auf die Qualität der Immobilien in unserem Portfolio, ihre strategischen Standorte sowie das proaktive Management von Vermietungsproblemen durch unsere Verwaltungsteams und Immobilienmanager zurückzuführen.

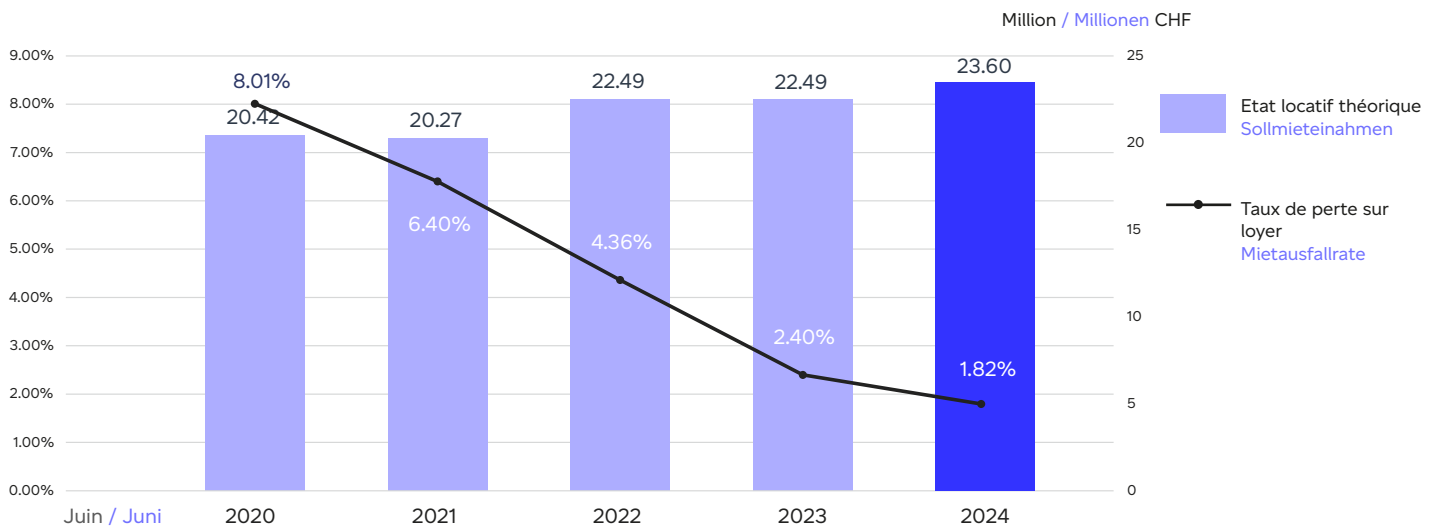
Taux d'actualisation moyen pondéré



Durchschnittliche Diskontsatz

Taux de perte sur loyer

Mietausfallrate



Sur le plan boursier, le fonds a réalisé une performance de 13,62%, en tenant compte du versement du coupon de CHF 3.10 en octobre 2023 et deux augmentations de capital d'avril et juin, surpassant ainsi les 10,65% enregistrés par l'indice SWIIT sur la même période. Ce résultat témoigne de la solidité de notre portefeuille immobilier.

Distribution

Le résultat net distribuable pour l'exercice du Dominicé Swiss Property Fund s'élève à CHF 3.13 par part, en baisse par rapport à la clôture précédente de CHF 3.28 par part, principalement en raison de l'augmentation des coûts de financement. Afin de soutenir notre politique de distribution, le gestionnaire a décidé de prélever 2 centimes des réserves distribuables, portant ainsi le dividende à CHF 3.15 par part, avec un coefficient de distribution (Payout ratio) de 100,8%. Cette augmentation du dividende témoigne de notre engagement à poursuivre notre croissance et à renforcer notre position sur le marché.

Nous constatons une légère baisse du rendement de distribution, qui s'établit à 2,46%, contre 2,66% lors de l'exercice précédent. Cette diminution est principalement attribuable à l'évolution positive du cours de la part, passant de CHF 116.50 au 30 juin 2023 à CHF 128.00 au 30 juin 2024, soit une appréciation de près de 10%.

La progression du dividende de CHF 3.10 à CHF 3.15 par part témoigne de notre engagement envers nos

Börsenmäßig erzielte der Fonds eine Performance von 13,62%, unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 3,10 im Oktober 2023 sowie zwei Kapitalerhöhungen im April und Juni, und übertraf damit die 10,65% des SWIIT Index im selben Zeitraum. Dieses Ergebnis bestätigt die Stärke unseres Immobilienportfolios.

Ausschüttung

Der ausschüttbare Nettogewinn des Dominicé Swiss Property Fund beträgt für das Geschäftsjahr CHF 3,13 pro Anteil, was einen Rückgang im Vergleich zu CHF 3,28 pro Anteil im Vorjahr darstellt, hauptsächlich aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten. Um unsere Ausschüttungspolitik zu unterstützen, hat der Fondsmanager beschlossen, 2 Rappen aus den ausschüttbaren Rücklagen zu entnehmen, wodurch die Dividende auf CHF 3,15 pro Anteil erhöht wird, mit einer Ausschüttungsquote von 100,8%. Diese Erhöhung der Dividende unterstreicht unser Engagement für weiteres Wachstum und die Stärkung unserer Marktposition.

Wir verzeichnen einen leichten Rückgang der Ausschüttungsrendite auf 2,46%, im Vergleich zu 2,66% im Vorjahr. Diese Reduzierung ist hauptsächlich auf die positive Kursentwicklung der Anteile zurückzuführen, die von CHF 116,50 am 30. Juni 2023 auf CHF 128,00 am 30. Juni 2024 angestiegen ist, was eine Wertsteigerung von fast 10% entspricht.

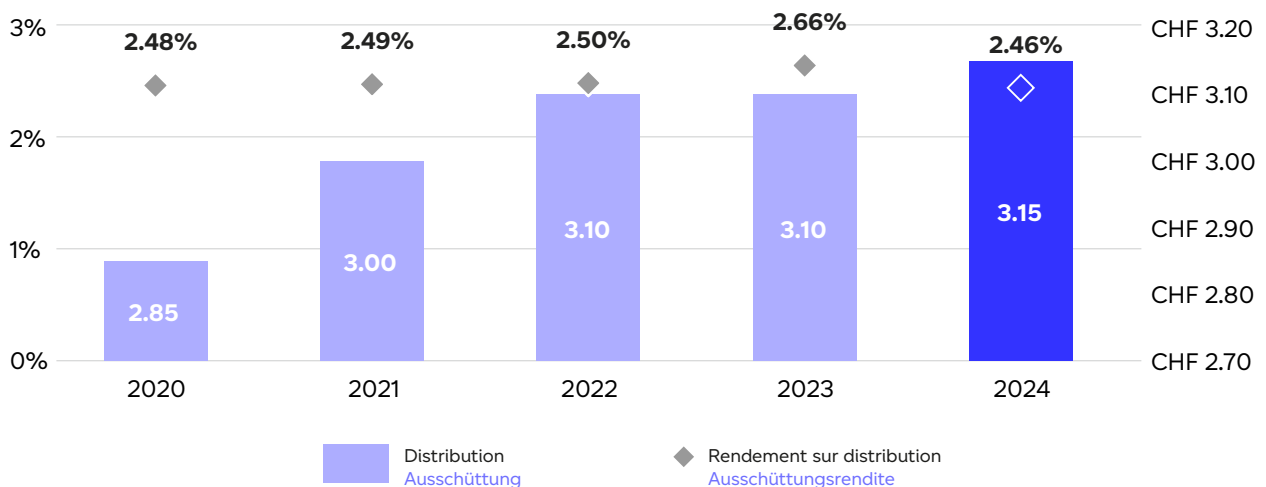
Die Erhöhung der Dividende von CHF 3,10 auf CHF 3,15 pro Anteil zeigt unser Engagement gegen-

investisseurs. Nous demeurons confiants dans notre capacité à maintenir cette dynamique positive. Notre stratégie à long terme, centrée sur l'optimisation des revenus, la maîtrise rigoureuse des coûts opérationnels, et la création de valeur au sein de notre portefeuille, reste notre priorité absolue. Elle est mise en œuvre avec rigueur et détermination par notre équipe de gestion, à la fois hautement expérimentée et pleinement investie.

über unseren Investoren. Wir bleiben zuversichtlich, dass wir diese positive Dynamik beibehalten können. Unsere langfristige Strategie, die sich auf die Optimierung der Erträge, die strenge Kostenkontrolle und die Wertschöpfung innerhalb unseres Portfolios konzentriert, bleibt unsere oberste Priorität. Sie wird von unserem erfahrenen und engagierten Management-Team konsequent und zielstrebig umgesetzt.

Dividende versé et rendement sur distribution

Ausgezahlte Dividende und Ausschüttungsrendite



Avantages fiscaux du fonds

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

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

En ce qui concerne la fortune, la valeur fiscale par part était de CHF 0.01 au 31 décembre 2023, en

Steuerliche Vorteile des Fonds

Der Dominicé Swiss Property Fund verfolgt eine steuerlich vorteilhafte Strategie, indem er seine Immobilien in direkter Grundstücksbesitzform hält. Dieser Ansatz ermöglicht es den Anteilseignern, erhebliche steuerliche Vorteile zu genießen, da die Einnahmen und der Nettowert der Immobilien auf Fondsniveau besteuert werden, oft zu günstigeren Sätzen als die für Einzelpersonen geltenden Steuersätze.

Es ist wichtig hervorzuheben, dass die in der Schweiz ansässigen Anteilseigner nicht der Dividendensteuer oder einer Verrechnungssteuer unterliegen, da die Steuerlast vollständig vom Fonds getragen wird. Daher unterliegen die an die Anteilseigner ausgezahlten Dividenden nicht der Verrechnungssteuer. Lediglich Einkünfte aus mobiliären Investitionen und der mobiliäre Anteil des Fondsvermögens werden direkt bei den Anteilseignern besteuert.

Bezüglich des Vermögens betrug der steuerliche Wert pro Anteil am 31. Dezember 2023 CHF 0,01, im

baisse par rapport à CHF 0.05 au 31 décembre 2022. La valeur boursière est restée stable, s'élevant à CHF 122.50 par part au 31 décembre 2023, contre CHF 122.60 au 31 décembre 2022.

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

Stratégie et gestion du portefeuille

Maximiser la création de valeur grâce à l'expertise de notre équipe de gestion

Notre objectif principal est d'optimiser la création de valeur par le biais de développements stratégiques et d'acquisitions ciblées au sein de notre portefeuille immobilier. Cette ambition est fondée sur les compétences analytiques, la rigueur de gestion et la créativité de notre équipe. Nous croyons fermement que notre succès repose sur la capacité de nos experts à évaluer les opportunités avec discernement, à gérer les projets avec précision, et à élaborer des solutions innovantes pour maximiser la valeur de chaque investissement immobilier.

Projets en cours de développements et constructions

Les projets en cours se concentrent sur la création de nouvelles surfaces locatives et la réalisation de rénovations énergétiques. Ces initiatives visent deux objectifs principaux : augmenter la valeur du portefeuille et les revenus locatifs, tout en réduisant les coûts opérationnels et le taux de vacance.

En mettant en avant l'expertise de notre équipe de gestion et en détaillant ces projets, nous soulignons notre engagement à améliorer les opérations immobilières pour le bénéfice direct de nos investisseurs et de nos locataires.

Vergleich zu CHF 0,05 am 31. Dezember 2022. Der Börsenwert blieb stabil und betrug am 31. Dezember 2023 CHF 122,50 pro Anteil, gegenüber CHF 122,60 am 31. Dezember 2022.

Investieren in den Dominicé Swiss Property Fund bietet zahlreiche Vorteile, darunter eine bedeutende geografische Diversifizierung im Herzen der städtischen Zentren der Westschweiz, eine proaktive und verantwortungsvolle Verwaltung eines überwiegend Wohnimmobilienportfolios, Schutz gegen steigende Zinssätze sowie Liquidität durch die Notierung der Anteile an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange in Zürich). Darüber hinaus optimiert diese Anlagestrategie die steuerlichen Aspekte für die Anteilseigner.

Strategie und Portfoliomanagement

Wertschöpfung durch Expertise unseres Management-Teams maximieren

Unser Hauptziel besteht darin, die Wertschöpfung durch strategische Entwicklungen und gezielte Akquisitionen innerhalb unseres Immobilienportfolios zu optimieren. Dieses Bestreben basiert auf den analytischen Fähigkeiten, dem Management-Know-how und der Kreativität unseres Teams. Wir sind fest davon überzeugt, dass unser Erfolg auf der Fähigkeit unserer Experten beruht, Chancen mit Diskretion zu bewerten, Projekte präzise zu managen und innovative Lösungen zu entwickeln, um den Wert jeder Immobilieninvestition zu maximieren.

Laufende Entwicklungs- und Bauprojekte

Die laufenden Projekte konzentrieren sich auf die Schaffung neuer Mietflächen und die Durchführung energetischer Renovierungen. Diese Initiativen verfolgen zwei Hauptziele: den Wert des Portfolios und die Mieteinnahmen zu steigern, während gleichzeitig die Betriebskosten und die Leerstandsquote gesenkt werden..

Durch die Hervorhebung der Expertise unseres Management-Teams und die detaillierte Darstellung dieser Projekte unterstreichen wir unser Engagement, die Immobilienoperationen zum direkten Nutzen unserer Investoren und Mieter zu verbessern.

Hier eine Zusammenfassung der bemerkenswerten

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

1. Projet en cours de construction

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

Les travaux de gros œuvre pour ce projet de démolition et de reconstruction se sont achevés en juin 2024 avec une livraison prévue pour le 1er février 2025. Ce projet ambitieux comprend la construction de 29 appartements de standing, ainsi que 2 commerces au rez-de-chaussée et 2 dépôts au sous-sol. Le coût total de construction est de 8,3 millions de CHF. Les revenus locatifs futurs sont estimés à 575'880 CHF.

Le bâtiment sera certifié Minergie®, avec une classification énergétique du CECB en B-B-A et des émissions de CO₂ limitées à 1,5 kg CO₂/m²/an, selon la méthodologie de calcul du KBOB 2022.

Le projet progresse selon nos prévisions et grâce à la proactivité de nos équipes de gestion, plus de la moitié des surfaces créées sont déjà louées ou réservées, assurant ainsi le respect des délais et des prévisions financières.

Erfolge und Entwicklungen des vergangenen Jahres für unsere Projekte:

1. Laufendes Bauprojekt

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

Die Rohbauarbeiten für dieses Projekt der Abriss und Neubau wurden im Juni 2024 abgeschlossen, mit einer Fertigstellung für den 1. Februar 2025. Dieses ehrgeizige Projekt umfasst den Bau von 29 Luxuswohnungen sowie 2 Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und 2 Lagerräume im Untergeschoss. Die Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen 8,3 Millionen CHF. Die zukünftigen Mieteinnahmen werden auf 575'880 CHF geschätzt.

Das Gebäude wird mit dem Minergie®-Zertifikat ausgezeichnet, mit einer energetischen Klassifizierung des GEAK in B-B-A und CO₂-Emissionen von auf 1,5 kg CO₂/m²/Jahr begrenzt, gemäß der Berechnungsmethodik des KBOB 2022.

Das Projekt verläuft nach unseren Erwartungen, und dank der Proaktivität unserer Management-Teams sind bereits mehr als die Hälfte der neu geschaffenen Flächen vermietet oder reserviert, was die Einhaltung der Zeitpläne und finanziellen Prognosen sicherstellt.

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



2. Projet avec permis en force et en procédure de permis

Avenue des Bergières 59 à Lausanne / VD : permis en force

Le projet de surélévation et de rénovation énergétique de l'immeuble situé en plein cœur de Lausanne a été officiellement autorisé avec l'obtention du permis de construire en août 2024. Le démarrage des travaux est prévu pour la fin de l'année et comprendra la création d'un appartement de standing en attique, d'une superficie d'environ 78 m². Ce nouvel espace se distinguera par une terrasse de 38 m² orientée plein sud, offrant une vue imprenable sur le Lac Léman.

Ce projet, d'un budget total de travaux d'environ 2,8 millions de CHF, se répartit entre 2 millions de CHF pour la rénovation énergétique et 0,8 millions de CHF pour la surélévation. Les revenus locatifs annuels attendus sont estimés à 95'438 CHF. L'immeuble bénéficiera des certifications Minergie® pour l'existant et Minergie®-P pour la surélévation, garantissant une performance énergétique exemplaire. Les émissions de CO₂ seront ainsi réduites à 5,07 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022, marquant une nette amélioration par rapport aux 40,56 kg/m²/an actuellement observés, plaçant l'immeuble parmi les plus polluants de notre portefeuille. Ce projet permettra de réduire de 1,6% les émissions totales de CO₂ du portefeuille. La nou-

2. Projekt mit gültiger Genehmigung und im Genehmigungsverfahren

Avenue des Bergières 59, Lausanne / VD: Genehmigung erteilt

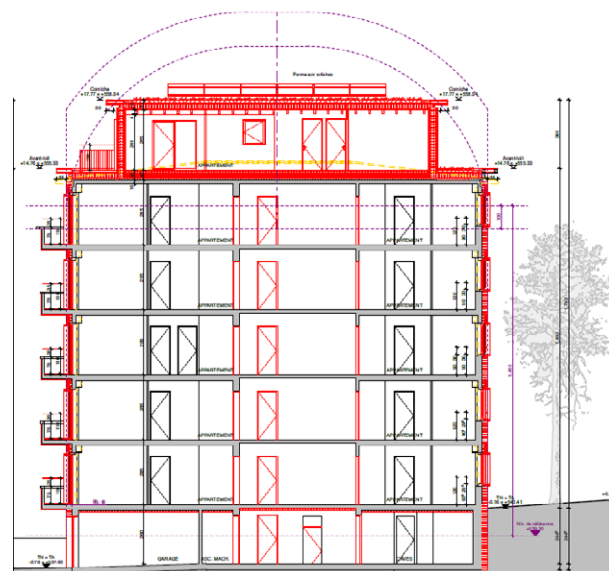
Das Projekt zur Aufstockung und energetischen Renovierung des Gebäudes im Herzen von Lausanne wurde offiziell genehmigt, nachdem die Baugenehmigung im August 2024 erteilt wurde. Der Beginn der Arbeiten ist für Ende des Jahres geplant und umfasst die Schaffung einer luxuriösen Dachwohnung mit einer Fläche von etwa 78 m². Dieser neue Raum wird sich durch eine 38 m² große Terrasse mit Südausrichtung auszeichnen, die einen atemberaubenden Blick auf den Genfersee bietet.

Dieses Projekt hat ein Gesamtbudget von etwa 2,8 Millionen CHF, aufgeteilt in 2 Millionen CHF für die energetische Renovierung und 0,8 Millionen CHF für die Aufstockung. Die erwarteten jährlichen Mieteinnahmen werden auf 95'438 CHF geschätzt. Das Gebäude wird die Minergie®-Zertifizierung für das Bestehende und Minergie®-P für die Aufstockung erhalten, was eine beispielhafte Energieeffizienz garantiert. Die CO₂-Emissionen werden auf 5,07 kg/m²/Jahr reduziert, gemäß der Norm KBOB 2022, was eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu den derzeit 40,56 kg/m²/Jahr darstellt und das Gebäude zu den umweltfreundlicheren in unserem Portfolio macht. Dieses Projekt wird die Gesamtemissionen des Portfolios um 1,6% reduzieren. Die neue ener-

Avenue des Bergières 59, Lausanne / VD 



Photo de synthèse
Fotos von Synthesen



Coupe du projet de surélévation
Schnittansicht des Aufstockungsprojekts

velle classification énergétique CECB sera B-B-A, illustrant une avancée significative en matière d'efficacité énergétique.

Rue du Simplon 33 à Vevey/VD : permis en force

Le projet porte sur l'aménagement des combles et la rénovation énergétique partielle d'un immeuble situé au cœur de la zone historique de Vevey. Le permis de construire, en force depuis juillet 2024, permettra de débiter les travaux en fin d'année 2024. Cette initiative vise à créer deux logements supplémentaires de 38 m² chacun. Le coût total de la réalisation est estimé à 1,6 million de CHF, dont 1,3 million de CHF seront consacrés à la rénovation énergétique et 0,3 millions de CHF à l'aménagement des combles. Les revenus locatifs futurs attendus de ces nouveaux espaces s'élèvent à 56'741 CHF par an.

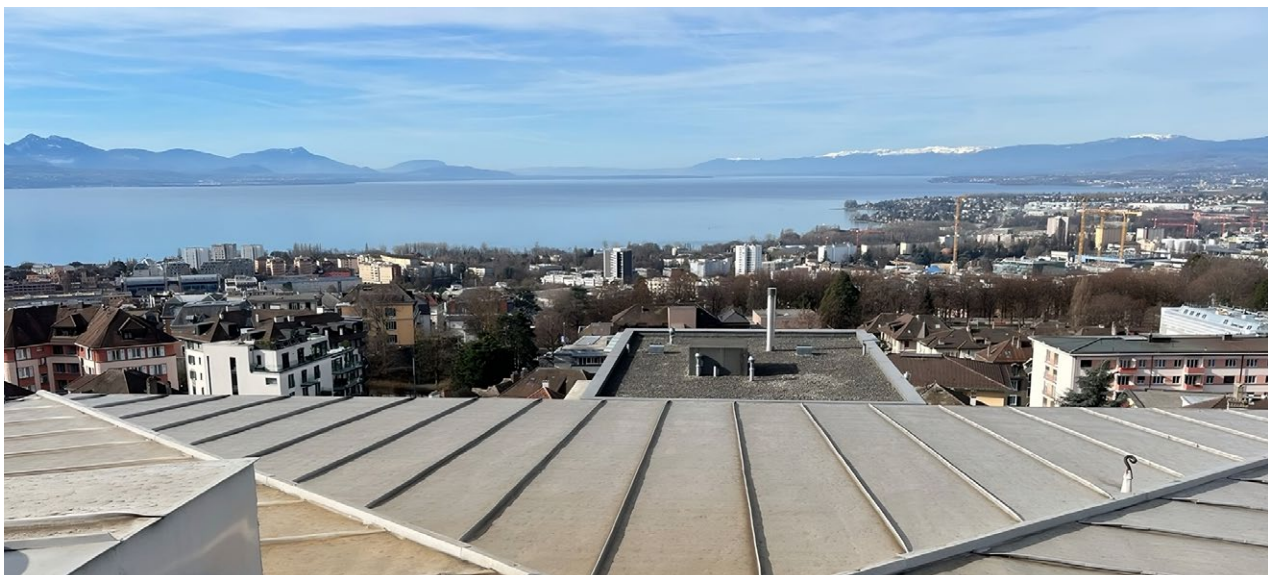
D'un point de vue énergétique, ce projet engendra une réduction notable des émissions de CO₂, qui passeront de 49.24 kg/m²/an, un niveau qui classe actuellement l'immeuble parmi les plus polluants du parc, à seulement 23.92 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022. Cette amélioration significative contribuera à une réduction de 2,4% des émissions totales de CO₂ du portefeuille. Une fois l'immeuble connecté au chauffage à distance, les émissions chuteront encore à 5.49 kg/m²/an, renforçant ainsi l'engagement environnemental du projet.

getische Klassifizierung des GEAK wird B-B-A sein, was einen bedeutenden Fortschritt in Bezug auf die Energieeffizienz zeigt.

Rue du Simplon 33 à Vevey/VD : Rechtskräftige Baugenehmigung

Das Projekt betrifft den Ausbau des Dachbodens und die teilweise energetische Renovierung eines Gebäudes im Herzen der historischen Altstadt von Vevey. Die Baugenehmigung, die seit Juli 2024 in Kraft ist, ermöglicht den Beginn der Arbeiten Ende 2024. Ziel dieser Maßnahme ist es, zwei zusätzliche Wohnungen von je 38 m² zu schaffen. Die Gesamtkosten für die Durchführung belaufen sich auf etwa 1,6 Millionen CHF, davon 1,3 Millionen CHF für die energetische Renovierung und 0,3 Millionen CHF für den Dachbodenausbau. Die zukünftigen Mieteinnahmen aus diesen neuen Räumen werden auf jährlich 56'741 CHF geschätzt.

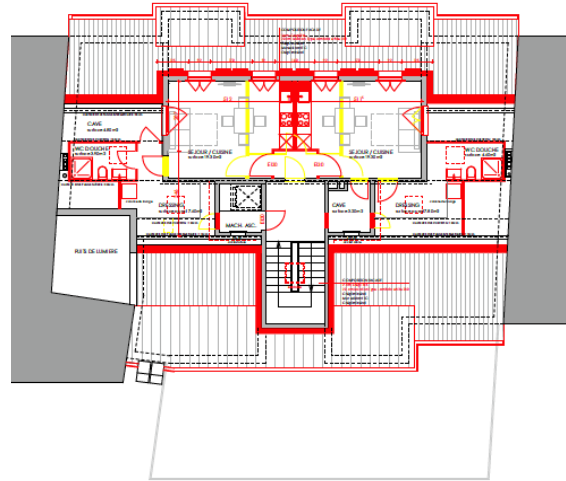
Energieeffizienztechnisch wird dieses Projekt eine erhebliche Reduzierung der CO₂-Emissionen bewirken, die von 49,24 kg/m²/Jahr, einem Niveau, das das Gebäude derzeit zu den umweltbelastendsten in unserem Bestand zählt, auf nur 23,92 kg/m²/Jahr gemäß der KBOB 2022-Norm sinken wird. Diese signifikante Verbesserung wird zu einer Reduzierung der gesamten CO₂-Emissionen des Portfolios um 2,4% beitragen. Sobald das Gebäude an die Fernwärme angeschlossen ist, werden die Emissionen weiter auf 5,49 kg/m²/Jahr sinken, was das Umweltengagement des Projekts zusätzlich unterstreicht.



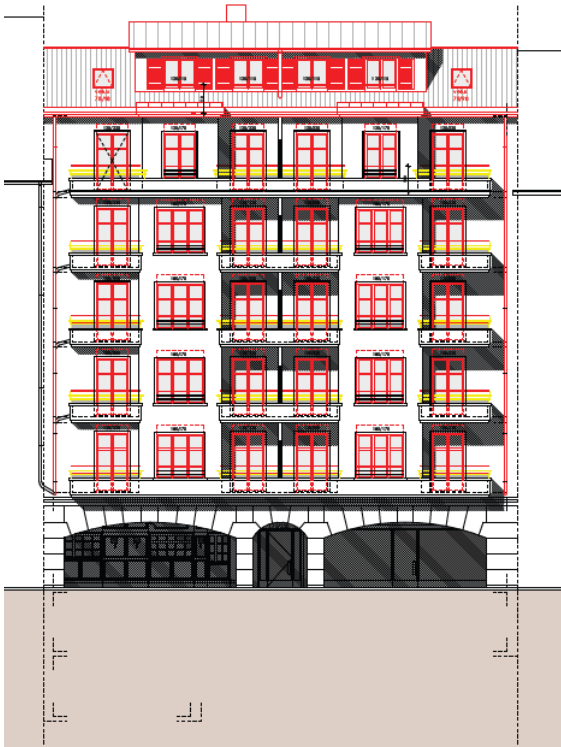
Vue actuelle depuis la future terrasse de la surélévation
Aktuelle Aussicht von der zukünftigen Dachterrasse der Aufstockung.



Immeuble actuel
Aktuelles Gebäude

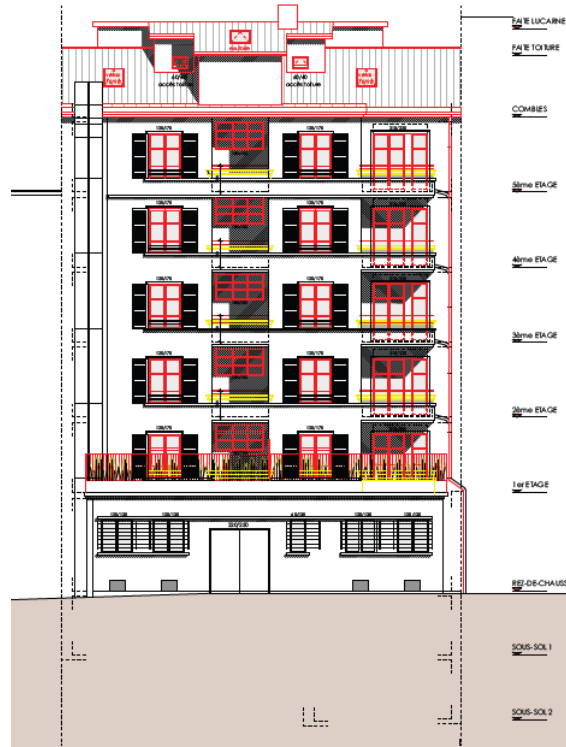


Plan des combles
Dachbodenplan



FACADE NORD-EST

Coupes façade nord-est
Schnitte Nordostfassade



FACADE SUD-OUEST

Coupes façade sud-ouest
Schnitte Südwestfassade

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

Le projet concerne la rénovation complète d'un immeuble de 11 étages, classé parmi les bâtiments de grande hauteur et notable pour sa superficie ainsi que pour son niveau élevé d'émissions de CO₂ au sein du parc immobilier. En parallèle de cette réhabilitation, des travaux seront effectués pour assurer la conformité aux normes actuelles en matière de sécurité et de protection incendie. Le projet prévoit également le remplacement des balcons, afin d'améliorer le confort des locataires et d'assurer la durabilité de ces installations sur le long terme. La demande de permis de construire a été soumise en janvier 2024.

Sur le plan énergétique, ce projet vise à réduire les émissions de CO₂ de l'immeuble, actuellement de 22.53 kg/m²/an, à seulement 4.75 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022. Cette réduction significative placera l'immeuble bien en deçà des niveaux actuels.

Rue de la Blancherie 5 in Chavannes-près-Renens/ VD: Im Genehmigungsverfahren

Das Projekt umfasst die umfassende Renovierung eines 11-stöckigen Gebäudes, das als Hochhaus klassifiziert ist und sich durch seine Größe sowie sein hohes CO₂-Emissionsniveau innerhalb des Immobilienportfolios auszeichnet. Parallel zu dieser Sanierung werden Maßnahmen getroffen, um die aktuellen Sicherheits- und Brandschutzvorschriften einzuhalten. Das Projekt sieht auch den Austausch der Balkone vor, um den Komfort der Mieter zu verbessern und die Langlebigkeit dieser Einrichtungen sicherzustellen. Der Bauantrag wurde im Januar 2024 eingereicht.

Energieeffizient zielt dieses Projekt darauf ab, die CO₂-Emissionen des Gebäudes, die derzeit bei 22,53 kg/m²/Jahr liegen, auf nur 4,75 kg/m²/Jahr gemäß der KBOB-Norm 2022 zu senken. Diese signifikante Reduzierung wird das Gebäude weit unter die aktuellen Emissionswerte bringen.



Avenue de Corsier 3 à Vevey / VD : en procédure de permis

Acquis en juillet 2022, l'immeuble Corsier 3, idéalement situé en plein centre-ville de Vevey, sera prochainement surélevé d'un étage et entièrement rénové. Ce projet s'inscrit parfaitement dans notre stratégie, qui vise à améliorer significativement les performances énergétiques tout en assurant la conformité aux normes actuelles. La demande de permis préalable a été déposée en décembre 2023, et une réponse des autorités est attendue dans les mois à venir.

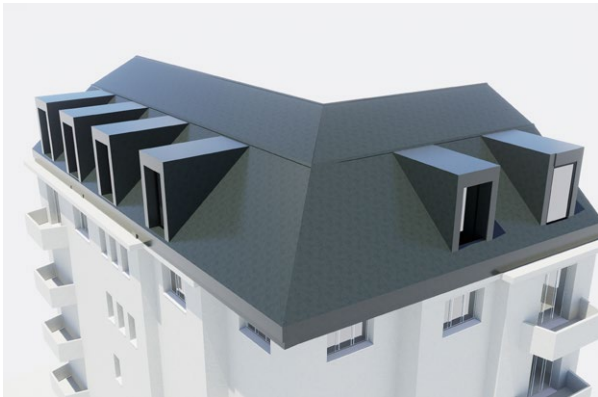
Le projet prévoit également la connexion de l'immeuble au nouveau système de chauffage à distance, garantissant ainsi un confort thermique optimal pour ses occupants. De plus, de nouvelles zones de verdure seront aménagées, contribuant à l'embellissement du quartier et à la préservation de l'environnement local.

Avenue de Corsier 3 in Vevey / VD: Im Genehmigungsverfahren

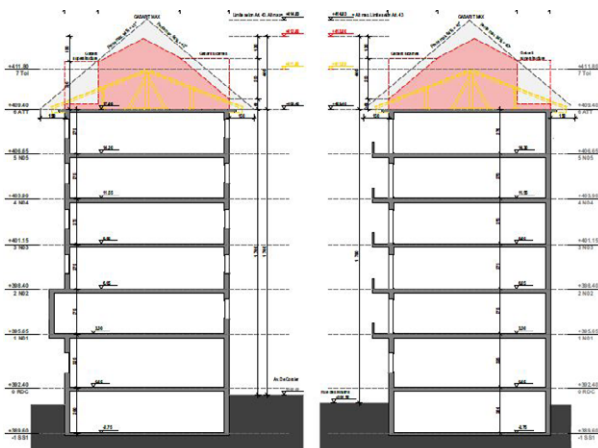
Das im Juli 2022 erworbene Gebäude an der Avenue de Corsier 3, das sich ideal im Stadtzentrum von Vevey befindet, wird demnächst um ein Stockwerk erhöht und vollständig renoviert. Dieses Projekt passt perfekt zu unserer Strategie, die darauf abzielt, die energetische Leistung erheblich zu verbessern und gleichzeitig die aktuellen Normen einzuhalten. Der Antrag auf Vorbewilligung wurde im Dezember 2023 eingereicht, und eine Antwort der Behörden wird in den kommenden Monaten erwartet.

Das Projekt sieht auch die Anbindung des Gebäudes an das neue Fernwärmesystem vor, um einen optimalen thermischen Komfort für die Bewohner zu gewährleisten. Zudem werden neue Grünflächen geschaffen, die zur Verschönerung des Viertels und zur Erhaltung der lokalen Umwelt beitragen werden.

Avenue de Corsier 3, Vevey / VD 



Photos de la maquette architecturale 3D
[Photos des 3D-Architekturmodells](#)



Vue en coupe du projet
[Querschnitt des Projekts](#)



Immeuble existant
[Bestandsgebäude](#)

Sur le plan énergétique, le bâtiment sera certifié Minergie® pour la structure existante et Minergie®-P pour la partie surélevée. Cette rénovation entraînera une amélioration significative de l'efficacité énergétique, faisant passer la classification CECB de G-E-G à C-B-A, tout en réduisant considérablement les émissions de CO₂, qui passeront de 28.48 à 5.63 kg/m²/an, conformément à la norme KBOB 2022.

Sur le plan financier, la surélévation et la rénovation devraient générer des revenus locatifs supplémentaires de 85'436 CHF, soit une augmentation de plus de 36% par rapport aux loyers actuels.

3. Projet en cours d'étude

Rue de Lyon 65b à Genève / GE

Le projet Lyon 65b à Genève se distingue comme l'un des projets phares du fonds. Acquis en janvier 2022, cet immeuble fera l'objet d'une transformation majeure avec l'ajout de deux étages supplémentaires. Les études de faisabilité ont été soigneusement menées, et l'adjudication sera finalisée ces prochains mois. La demande de permis de construire sera soumise au début de l'année 2025.

Le projet vise à améliorer les classes énergétiques du CECB, qui passeront de G-E-G à C-B-A, tout en réduisant les émissions de CO₂ de 37.56 à 7.08 kg/m²/an, conformément à la méthodologie de la norme KBOB 2022. Les travaux incluront l'isolation des façades et du sous-sol, le remplacement du système de chauffage, ainsi que la mise en conformité avec les normes actuelles de sécurité incendie, de protection physique et sismique. L'immeuble sera entièrement rénové pour obtenir la certification Haute Performance Énergétique (HPE), tandis que les nouveaux étages seront certifiés Très Haute Performance Énergétique (THPE), permettant de bénéficier d'une exonération fiscale sur l'intégralité de l'immeuble.

Energetisch wird das Gebäude für die bestehende Struktur mit Minergie® und für den aufgestockten Teil mit Minergie®-P zertifiziert. Diese Renovierung wird eine erhebliche Verbesserung der Energieeffizienz mit sich bringen, indem die GEAK-Klassifizierung von G-E-G auf C-B-A erhöht und die CO₂-Emissionen gemäß der KBOB-Norm 2022 erheblich reduziert werden, von 28,48 auf 5,63 kg/m²/Jahr.

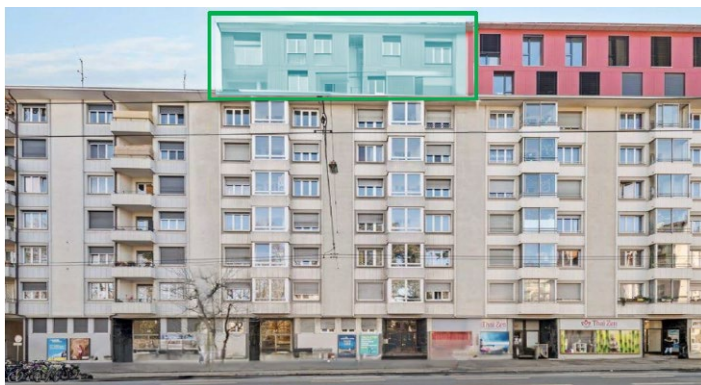
Finanziell wird die Aufstockung und Renovierung voraussichtlich zusätzliche Mieteinnahmen in Höhe von 85'436 CHF generieren, was eine Steigerung von mehr als 36% im Vergleich zu den aktuellen Mieten darstellt.

3. Projekt in der Planung

Rue de Lyon 65b in Genf / GE

Das Projekt Lyon 65b in Genf zeichnet sich als eines der Hauptprojekte des Fonds aus. Das Gebäude, das im Januar 2022 erworben wurde, wird einer umfassenden Umgestaltung unterzogen, bei der zwei zusätzliche Stockwerke hinzugefügt werden. Die Machbarkeitsstudien wurden sorgfältig durchgeführt, und die Ausschreibung wird in den kommenden Monaten abgeschlossen. Der Bauantrag wird Anfang 2025 eingereicht.

Das Projekt zielt darauf ab, die Energieeffizienzklassen des GEAK von G-E-G auf C-B-A zu verbessern und die CO₂-Emissionen von 37,56 auf 7,08 kg/m²/Jahr gemäß der KBOB 2022-Norm zu reduzieren. Die Arbeiten umfassen die Isolierung der Fassaden und des Kellers, den Austausch des Heizsystems sowie die Einhaltung der aktuellen Sicherheitsnormen für Brandschutz, physische und seismische Sicherheit. Das Gebäude wird vollständig renoviert, um die Zertifizierung für Hohe Energieeffizienz (HPE) zu erhalten, während die neuen Stockwerke die Zertifizierung für Sehr hohe Energieeffizienz (THPE) erhalten werden, was eine vollständige Steuerbefreiung für das gesamte Gebäude ermöglicht.



📍 Rue de Lyon 65b, Genève / GE

Immeuble existant et projection de surélévation dans l'encadré vert
Bestehendes Gebäude und geplante Aufstockung im grünen Rahmen

Avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne / VD

Acquis en 2023, cet immeuble situé en plein centre de Lausanne fait l'objet d'un ambitieux projet de surélévation et de rénovation complète, axé sur l'amélioration énergétique et la mise aux normes. Ce projet prévoit la création de deux grands appartements, conçus pour offrir un confort optimal tout en maximisant l'efficacité énergétique. La demande de permis de construire, qui sera soumise en novembre 2024, marquera une étape clé dans la concrétisation de cette transformation.

Avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne / VD

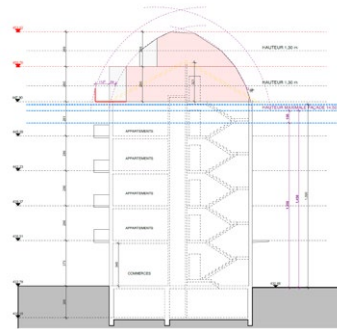
Erworben 2023, wird dieses Gebäude im Zentrum von Lausanne einem ehrgeizigen Projekt zur Aufstockung und umfassenden Renovierung unterzogen, das auf energetische Verbesserungen und die Einhaltung der aktuellen Standards abzielt.

Das Projekt sieht die Schaffung von zwei grossen Wohnungen vor, die für maximalen Komfort bei gleichzeitiger Optimierung der Energieeffizienz konzipiert sind. Der Bauantrag, der im November 2024 eingereicht wird, wird einen wichtigen Schritt in der Umsetzung dieser Umgestaltung darstellen.

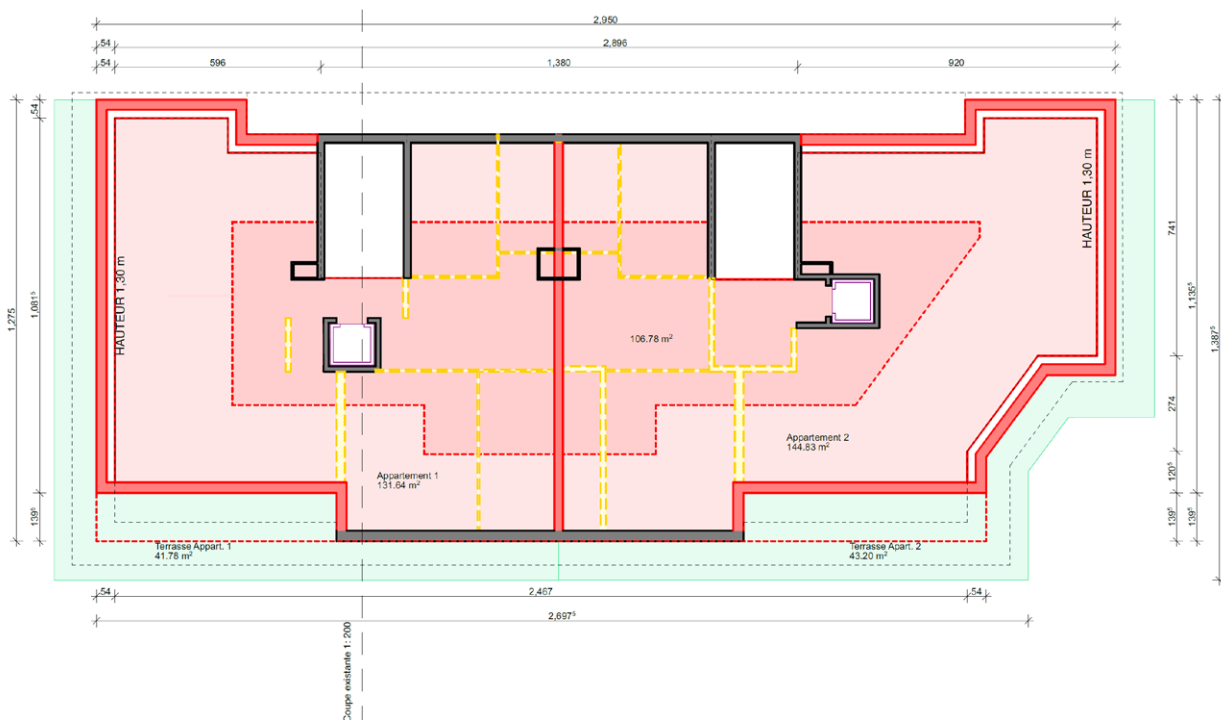
Avenue de Montchoisi 26, 28, Lausanne / VD



Immeuble existant
Bestehendes Gebäude



Coupe surélévation
Schnitt durch die Aufstockung



Plan surélévation
Aufstockungsplan

Avenue de France 18b et 20 à Lausanne / VD

Les immeubles situés au n°18b et au n°20 font l'objet de deux projets distincts. Le projet pour le n°18b porte sur la transformation du rez-de-chaussée en appartement, tandis que celui pour le n°20 comprend à la fois l'agrandissement du rez-de-chaussée et l'aménagement des combles. Ces projets impliquent également une rénovation complète des bâtiments, avec un accent particulier sur l'efficacité énergétique et la mise en conformité aux normes actuelles. La soumission des demandes de permis de construire, prévue pour novembre 2024, constituera une étape cruciale dans la réalisation de ces transformations.

Avenue de France 18b und 20 in Lausanne / VD

Die Gebäude an der Nummer 18b und Nummer 20 unterliegen zwei getrennten Projekten. Das Projekt für die Nummer 18b betrifft die Umwandlung des Erdgeschosses in eine Wohnung, während das Projekt für die Nummer 20 sowohl die Erweiterung des Erdgeschosses als auch die Gestaltung des Dachgeschosses umfasst. Diese Projekte beinhalten ebenfalls eine vollständige Renovierung der Gebäude, mit einem besonderen Schwerpunkt auf Energieeffizienz und der Einhaltung der aktuellen Normen. Die Einreichung der Baugesuche, die für November 2024 vorgesehen ist, stellt einen entscheidenden Schritt in der Umsetzung dieser Umbauten dar.

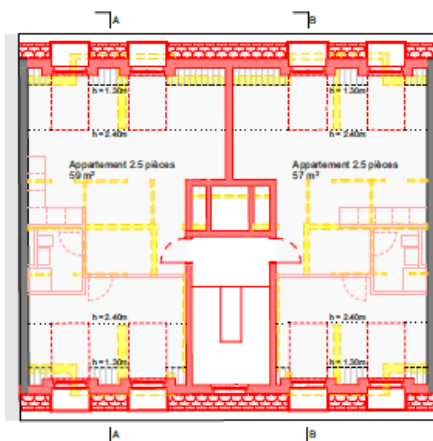
Avenue de France 18b et 20, Lausanne / VD



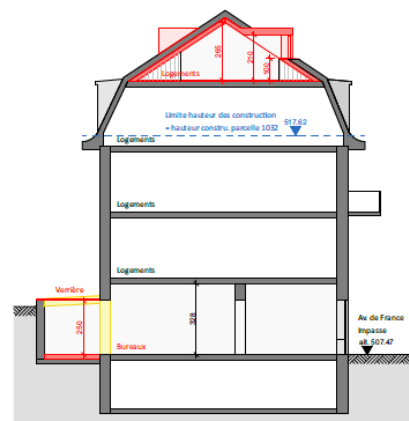
N° 18b



N° 20



N° 18b



N° 20

Avenue du Grey 47 à Lausanne / VD


Acquis en 2021, cet immeuble fera l'objet d'une transformation majeure, comprenant l'ajout d'un étage supplémentaire, l'intégration de balcons sur la façade sud, ainsi qu'une rénovation complète. Ce projet aboutira à la création de deux à trois nouveaux appartements. Conformément à notre stratégie, la rénovation mettra l'accent sur l'amélioration des performances énergétiques et la conformité avec les normes actuelles.

La demande de permis de construire sera déposée au début de l'année 2025. L'immeuble bénéficiera de la certification Minergie® pour les parties existantes et de Minergie®-P pour la surélévation, assurant ainsi une efficacité énergétique élevée et des coûts de consommation réduits pour les futurs résidents. Les émissions de CO₂ seront réduites de 41.65 à 4.04 kg/m²/an, selon la norme KBOB 2022.

Avenue du Grey 47 à Lausanne / VD

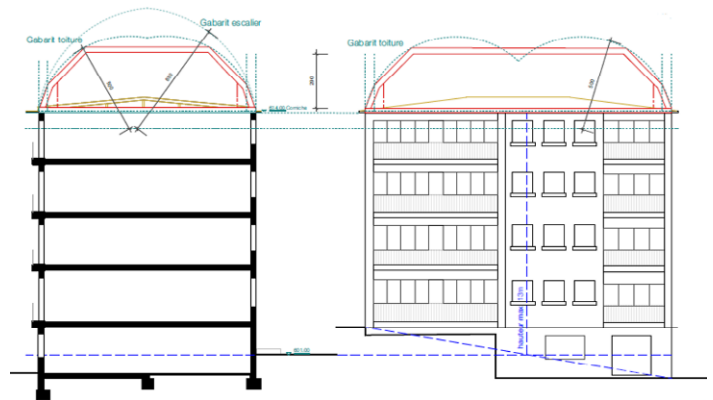
Erworben im Jahr 2021, wird das Gebäude eine umfassende Umgestaltung erfahren, die eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss, die Integration von Balkonen an der Südseite sowie eine vollständige Renovierung umfasst. Dieses Projekt wird zur Schaffung von zwei bis drei neuen Wohnungen führen. Gemäß unserer Strategie wird die Renovierung den Fokus auf die Verbesserung der Energieeffizienz und die Einhaltung der aktuellen Normen legen.

Der Bauantrag wird Anfang 2025 eingereicht. Das Gebäude wird mit dem Minergie®-Zertifikat für die bestehenden Teile und dem Minergie®-P-Zertifikat für die Aufstockung ausgezeichnet, was eine hohe Energieeffizienz und reduzierte Verbrauchskosten für zukünftige Bewohner gewährleistet. Die CO₂-Emissionen werden gemäß der KBOB 2022-Norm von 41,65 auf 4,04 kg/m²/Jahr gesenkt.

Avenue du Grey 47, Lausanne / VD 



Immeuble actuel
Aktuelles Gebäude



Projet
Projekt

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

Le projet Mûrets 10 prévoit l'aménagement des combles en un appartement de 75 m², ainsi qu'une rénovation complète de l'immeuble. La rénovation mettra un accent particulier sur les performances énergétiques et la mise aux normes des équipements techniques existants. L'objectif est de créer un environnement de vie plus confortable et sécurisé, tout en assurant la durabilité à long terme de notre patrimoine immobilier.

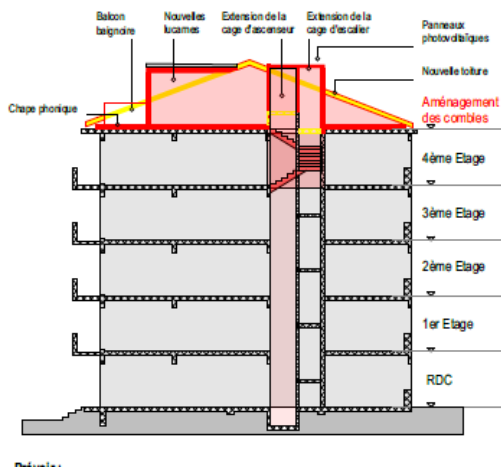
Les émissions de CO₂ seront réduites de 41.41 à 8.56 kg/m²/an, selon la norme KBOB 2022.

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

Das Projekt Mûrets 10 sieht die Umgestaltung des Dachgeschosses in eine 75 m² große Wohnung sowie eine umfassende Renovierung des Gebäudes vor. Bei der Renovierung wird ein besonderer Schwerpunkt auf die Energieeffizienz und die Anpassung der bestehenden technischen Einrichtungen gelegt. Ziel ist es, ein komfortableres und sichereres Wohnumfeld zu schaffen und gleichzeitig die langfristige Nachhaltigkeit unseres Immobilienportfolios zu gewährleisten.

Die CO₂-Emissionen werden gemäß der KBOB-Norm 2022 von 41,41 auf 8,56 kg/m²/Jahr gesenkt.

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



Projet
Projekt



Immeuble actuel
Aktuelles Gebäude

Rue du Rüschi 1 / Faubourg du Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4 à Bienne / BE

L'un des plus grands immeubles de notre portefeuille fait actuellement l'objet de trois projets en cours d'analyse : la transformation d'un ancien home en immeuble locatif résidentiel, la rénovation énergétique de l'ensemble du site, et la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle. Une étude approfondie est en cours pour évaluer ces initiatives, avec l'objectif de soumettre une demande de permis au printemps 2025.

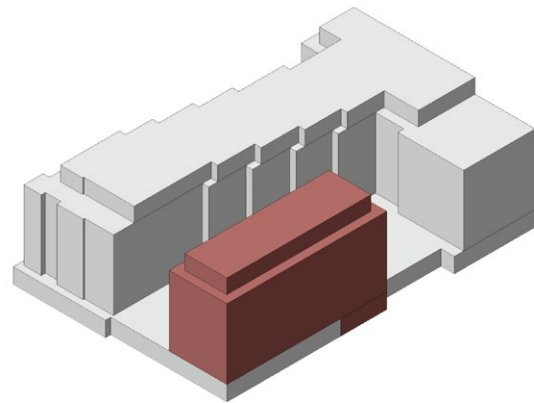
Rue du Rüschi 1 / Faubourg du Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4 à Bienne / BE

Eines der größten Gebäude in unserem Portfolio wird derzeit in drei Projekten analysiert: die Umwandlung eines ehemaligen Altenheims in ein Mietwohngebäude, die energetische Renovierung des gesamten Areals und der Bau eines neuen Gebäudes auf dem Grundstück. Eine gründliche Untersuchung dieser Initiativen wird durchgeführt, mit dem Ziel, im Frühling 2025 einen Bauantrag einzureichen.

Rue du Rüschi 1 / Faubourg du Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4 Bienne / BE 



Immeuble actuel
Existant



Projet
Projekt

Le fonds renforce sa stratégie d'investissement en Suisse romande au travers des projets présentés ci-dessus, en se concentrant sur l'optimisation des actifs existants ainsi que sur l'acquisition de nouveaux immeubles. Cette approche s'inscrit dans une démarche de création de valeur à long terme, visant à maximiser les opportunités de croissance et à accroître la valorisation des biens. En parallèle, le fonds met en œuvre des rénovations énergétiques ciblées pour réduire les coûts d'exploitation, tout en augmentant les revenus locatifs. L'accent est particulièrement mis sur l'amélioration de l'efficacité thermique des bâtiments et des systèmes de chauffage, ce qui contribue non seulement à générer des économies, mais aussi à offrir un meilleur confort aux locataires. Ces actions stratégiques permettent de garantir une valeur durable pour nos investisseurs.

Der Fonds verstärkt seine Investitionsstrategie in der Westschweiz durch die oben genannten Projekte, wobei der Fokus auf der Optimierung bestehender Immobilien sowie der Akquisition neuer Gebäude liegt. Dieser Ansatz verfolgt das langfristige Ziel, den Wert der Immobilien zu maximieren und Wachstumsmöglichkeiten zu nutzen. Gleichzeitig werden gezielte energetische Renovierungen durchgeführt, um die Betriebskosten zu senken und die Mieteinnahmen zu steigern. Besonders wird auf die Verbesserung der thermischen Effizienz der Gebäude und Heizsysteme geachtet, was nicht nur zu Einsparungen führt, sondern auch den Komfort für die Mieter erhöht. Diese strategischen Maßnahmen gewährleisten eine nachhaltige Wertschöpfung für unsere Investoren.

Perspectives

L'année 2024 marque une étape déterminante dans le développement du fonds. Grâce à deux levées de fonds réussies et à un premier swap stratégique réalisés au premier semestre, nous avons pu élargir notre portefeuille avec l'acquisition de six nouveaux immeubles résidentiels en Suisse Romande, pour un investissement total de CHF 86 millions. Cette expansion porte notre portefeuille à 52 immeubles, d'une valeur totale de CHF 643 millions¹.

Ces acquisitions stratégiques se répartissent principalement entre Genève et Lausanne, deux marchés clés où la demande pour des logements de qualité demeure forte. Chacun des biens acquis a été soigneusement sélectionné pour sa situation géographique, son potentiel de valorisation et sa capacité à générer des rendements attractifs.

Acquisitions à Genève

Rue des Rois 21, 23 - Genève¹

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

Avec un rendement brut de 4,3% et une réserve locative élevée de 31%, cet immeuble offre des opportunités de mise à niveau, notamment pour l'étage de bureaux qui pourrait être converti en espaces résidentiels ou commerciaux selon les besoins du marché.

Perspektiven

Das Jahr 2024 stellt einen entscheidenden Meilenstein in der Entwicklung des Fonds dar. Durch zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen und einen strategischen Swap im ersten Halbjahr konnten wir unser Portfolio durch den Erwerb von sechs neuen Wohnimmobilien in der Westschweiz erweitern, mit einer Gesamtinvestition von CHF 86 Millionen. Diese Expansion bringt unser Portfolio auf 52 Immobilien mit einem Gesamtwert von CHF 643 Millionen.

Diese strategischen Akquisitionen konzentrieren sich hauptsächlich auf Genf und Lausanne, zwei Schlüsselmärkte, in denen die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen stark bleibt. Jede der erworbenen Immobilien wurde sorgfältig nach ihrer geografischen Lage, ihrem Wertsteigerungspotenzial und ihrer Fähigkeit zur Erzielung attraktiver Renditen ausgewählt.

Akquisitionen in Genf

Rue des Rois 21, 23 - Genf¹

Gelegen im dynamischen Viertel Plainpalais, zeichnet sich dieses Gebäude durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften und kulturellen Einrichtungen aus. Es besteht aus 16 Wohnungen, zwei Geschäftsräumen und einer Büroeinheit, die alle vollständig vermietet sind. Das Gebäude verfügt zudem über eine Tiefgarage, ein seltenes Plus in diesem Teil der Stadt.

Mit einer Bruttorendite von 4,3% und einer Leerstandsreserve von 31% bietet dieses Gebäude Möglichkeiten zur Aufwertung, insbesondere für die Büroetage, die je nach Marktnachfrage in Wohn- oder Gewerbeflächen umgewandelt werden könnte.

Rue des Rois 21, 23, Genève / GE¹ 



1. Ces immeubles ont été acquis après le 30.06.2024 / Diese Immobilien wurden nach dem 30.06.2024 erworben.

Rue Liotard 3, Genève ¹

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

Le bâtiment, avec un rendement brut de 3.9% et une réserve locative de plus de 18%, est en excellent état d'entretien. Les combles pourraient être valorisées pour augmenter le nombre d'appartements disponibles, renforçant ainsi le rendement locatif.

Rue des Mouettes 15, Les Acacias ¹

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

Avec un rendement brut de 3.8% et une réserve locative de 21%, ce bien présente une opportunité de surélévation pour ajouter 116 m² de surface locative et 50 m² de terrasse, maximisant ainsi l'attractivité de l'immeuble pour de futurs locataires.

Rue des Fraisiers 35, 37, Grand-Lancy ¹

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

Avec un rendement brut de 4.0% et une réserve locative de 33%, le projet de surélévation de deux étages en cours d'étude permettrait de créer environ 584 m² de surfaces locatives supplémentaires, renforçant le rendement de cet actif déjà performant.

Rue des Bossons 22, Onex ¹

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

Rue Liotard 3, Genf ¹

Dieses Wohngebäude, das sich im Servette-Viertel, nur einen Steinwurf von der HEPIA (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève) entfernt, befindet, ist besonders attraktiv für Studenten und junge Berufstätige. Es bietet eine Vielzahl von Wohnungen, von Studios bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen, und beherbergt ein Restaurant im Erdgeschoss. Der Dachboden, der derzeit als Lagerfläche genutzt wird, bietet Potenzial zur Umwandlung in zusätzliche Wohneinheiten.

Das Gebäude, das eine Bruttorendite von 3,9% und eine Leerstandsreserve von über 18% aufweist, ist in ausgezeichnetem Zustand. Der Dachboden könnte aufgewertet werden, um die Anzahl der verfügbaren Wohnungen zu erhöhen und somit die Mietrendite zu stärken.

Rue des Mouettes 15, Les Acacias ¹

Im Stadtteil Carouge gelegen, umfasst dieses Gebäude 31 Wohnungen, alle mit Balkonen, sowie eine Therapiepraxis im Erdgeschoss. Das Gebäude profitiert von einer strategischen Lage, nahe an Annehmlichkeiten und Grünflächen, und bietet eine angenehme Lebensumgebung.

Mit einer Bruttorendite von 3,8 % und einer Leerstandsreserve von 21 % bietet das Objekt die Möglichkeit einer Aufstockung, um 116 m² zusätzliche Mietfläche und 50 m² Terrasse hinzuzufügen, was die Attraktivität des Gebäudes für zukünftige Mieter maximiert.

Rue des Fraisiers 35, 37, Grand-Lancy ¹

Dieses Wohngebäude, das in einem Gebiet liegt, das städtische Nähe mit schneller Erreichbarkeit des Genfer Umlands vereint, umfasst 28 Wohnungen, verteilt auf 8 Stockwerke, alle mit Balkonen ausgestattet, und verfügt zudem über eine Tiefgarage. Das Viertel ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und bietet einfachen Zugang zu den umliegenden Grünflächen.

Mit einer Bruttorendite von 4,0 % und einer Leerstandsreserve von 33 % würde das in Betracht gezogene Aufstockungsprojekt von zwei Stockwerken etwa 584 m² zusätzliche Mietfläche schaffen und die Rendite dieses bereits leistungsfähigen Objekts weiter stärken.

Rue des Bossons 22, Onex ¹

Nahe dem Parc des Evaux, Schulen und einer Strassenbahnhaltestelle gelegen, befindet sich dieses vollständig residentiale Gebäude in ausgezeichnetem Zustand und bietet großzügige Wohnungen von 5 bis 7 Zimmern, alle mit Balkonen. Zudem verfügt es über Garagenboxen im Innenbereich, was zusätzlichen Komfort für die Mieter bietet.

Rue Liotard 3, Genève / GE¹ ↘



Rue des Mouettes 15, Les Acacias / GE¹ ↘



Rue des Fraisières 35, 37 - Grand-Lancy / GE¹ ↘



Rue des Bossons 22 - Onex / GE¹ ↘



Ce bien, avec un rendement brut de 4.0% et une réserve locative élevée de 40%, est particulièrement attractif pour les familles. Sa configuration et son emplacement en font un investissement idéal avec un potentiel de valorisation locative important.

Acquisition à Lausanne

Rue d'Echallens 62, Lausanne ¹

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

Avec un rendement brut de 4.11% et une réserve locative de 36%, un projet de surélévation d'un étage et demi est à l'étude, permettant d'augmenter significativement la surface habitable et le revenu locatif potentiel. Cet investissement s'inscrit parfaitement dans notre stratégie de renforcement de notre portefeuille en Suisse Romande tout en maximisant l'attrait des biens pour les locataires.


Mit einer Bruttorendite von 4,0 % und einer hohen Leerstandsreserve von 40 % ist dieses Objekt besonders attraktiv für Familien. Die Konfiguration und Lage machen es zu einer idealen Investition mit erheblichem Potenzial für die Steigerung der Mietrendite.

Akquisition in Lausanne

Rue d'Echallens 62, Lausanne ¹

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

Mit einer Bruttorendite von 4,11 % und einer Leerstandsreserve von 36 % wird derzeit ein Projekt zur Aufstockung um eineinhalb Etagen geprüft, das die Wohnfläche und das potenzielle Mieteinkommen erheblich erhöhen soll. Diese Investition passt perfekt zu unserer Strategie, unser Portfolio in der Romandie zu stärken und gleichzeitig die Attraktivität der Immobilien für Mieter zu maximieren.

Rue d'Echallens 62, Lausanne / VD ¹ 



1. Ces immeubles ont été acquis après le 30.06.2024 / Diese Immobilien wurden nach dem 30.06.2024 erworben.

Ces acquisitions confirment la capacité de notre équipe de gestion à identifier des biens immobiliers de qualité, situés dans des emplacements urbains stratégiques. La qualité et la situation de ces immeubles, notamment à Genève et à Lausanne, illustrent notre engagement à offrir des rendements stables tout en maximisant le potentiel de croissance de notre portefeuille.

Fort de nos succès et en réponse à l'intérêt croissant de nos investisseurs, nous prévoyons de lancer une nouvelle levée de fonds à l'automne 2024. Les capitaux recueillis seront dédiés à la réalisation de projets ambitieux, notamment l'acquisition de nouveaux immeubles résidentiels, la densification du parc immobilier existant, et l'amélioration de son efficacité énergétique. Parallèlement, nous veillerons à maintenir un niveau d'endettement stratégique afin de soutenir notre stratégie d'expansion dans les principales villes de Suisse romande. Grâce à la solidité de notre gestion et à notre approche proactive, nous abordons l'avenir avec confiance, déterminés à continuer de créer de la valeur pour nos investisseurs.

Diese Akquisitionen bestätigen die Fähigkeit unseres Management-Teams, hochwertige Immobilien in strategisch wichtigen städtischen Lagen zu identifizieren. Die Qualität und Lage dieser Gebäude, insbesondere in Genf und Lausanne, verdeutlichen unser Engagement, stabile Renditen zu bieten und gleichzeitig das Wachstumspotenzial unseres Portfolios zu maximieren.

Aufgrund unserer Erfolge und als Reaktion auf das wachsende Interesse unserer Investoren planen wir, im Herbst 2024 eine neue Kapitalerhöhung durchzuführen. Die gesammelten Mittel werden für die Durchführung ehrgeiziger Projekte verwendet, einschließlich der Akquisition neuer Wohnimmobilien, der Verdichtung des bestehenden Immobilienportfolios und der Verbesserung der Energieeffizienz. Gleichzeitig werden wir darauf achten, ein strategisches Verschuldungsniveau aufrechtzuerhalten, um unsere Expansionsstrategie in den wichtigsten Städten der Romandie zu unterstützen. Dank der Solidität unserer Verwaltung und unseres proaktiven Ansatzes blicken wir zuversichtlich in die Zukunft und sind entschlossen, weiterhin Wert für unsere Investoren zu schaffen.



Chiffres-clés Kennzahlen

		30.06.2024	30.06.2023
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	556'008'453.86	535'858'871.81
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	444'085'494.27	370'360'774.69
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	538'227'000.00	524'282'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) / Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	12'304'000.00	6'692'000.00

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
30.06.2024	3'600'000	444'085'494.27	123.36	0.00	3.15	3.15
30.06.2023	3'000'000	370'360'774.69	123.45	0.00	3.10	3.10
30.06.2022	3'000'000	370'973'359.59	123.65	0.00	3.10	3.10

Indices calculés selon la directive AMAS Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	1.82%	2.40%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	17.97%	28.70%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.80%	59.28%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.73%	0.78%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.08%	1.14%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	2.45%	2.34%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.27%	1.94%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2.46%	2.66%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.80%	97.51%
Agio/disagio Agio/Disagio	3.76%	-5.63%
Rendement de placement Anlagerendite	2.50%	2.40%

1. Ce taux exclut les vacants pour travaux.

1. Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

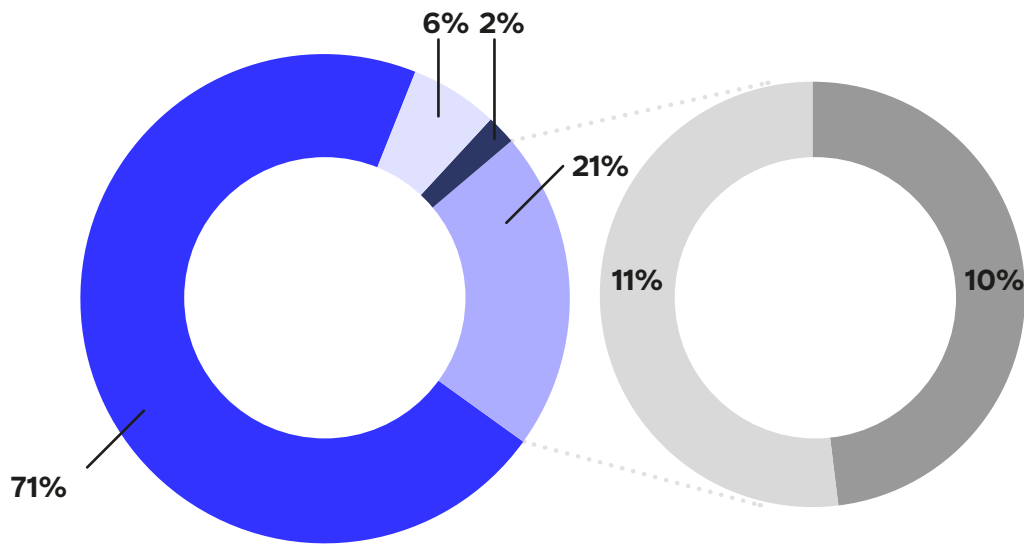
Performance Dominicé Swiss Property Fund

	Depuis création du fonds Seit Bestehen des Fonds	30 juin 2024 30. Juni 2024	30 juin 2023 30. Juni 2023
Dominicé Swiss Property Fund	57.07%	13.62%	-3.47%
SXI Real Estate® Funds TR	66.26%	10.65%	-0.74%

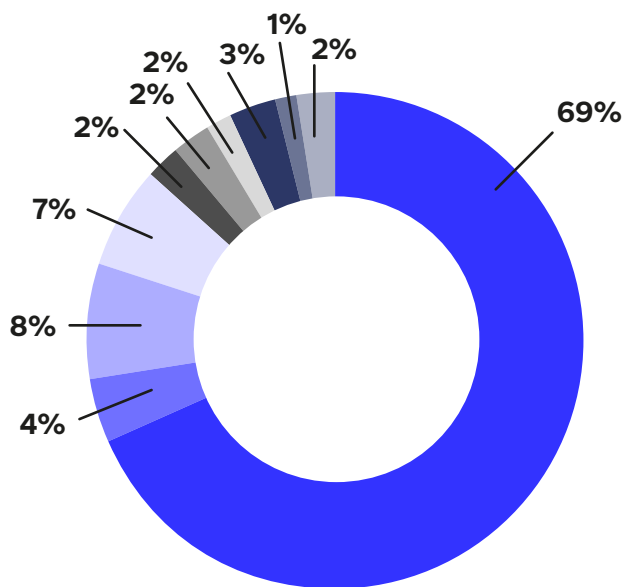
Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts 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 30.06.2024
Aufteilung nach Nutzung gemäss Verkehrswert per 30.06.2024



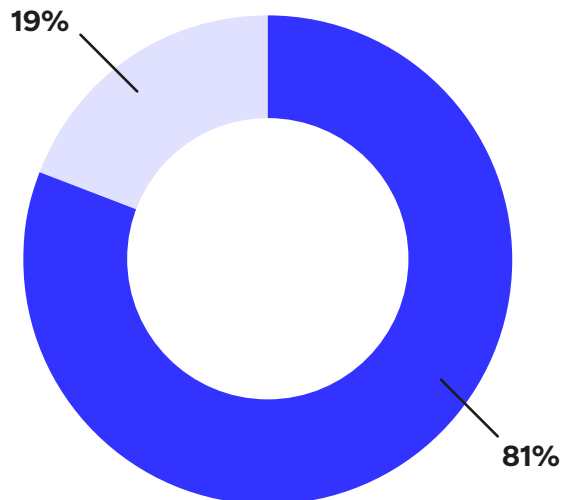
- Résidentiel / Wohnbauten
- Commercial / Kommerziell
- Terrains et constructions en cours / Grundstücke und Bauvorhaben
- Mixte / Gemischte
- Mixte Résidentiel / Gemischte Kommerziell
- Mixte Commercial / Gemischte Wohnbauten



Répartition par utilisation selon l'état locatif théorique au 30.06.2024
Aufteilung nach Nutzung gemäß theoretischem Mietstand per 30.06.2024

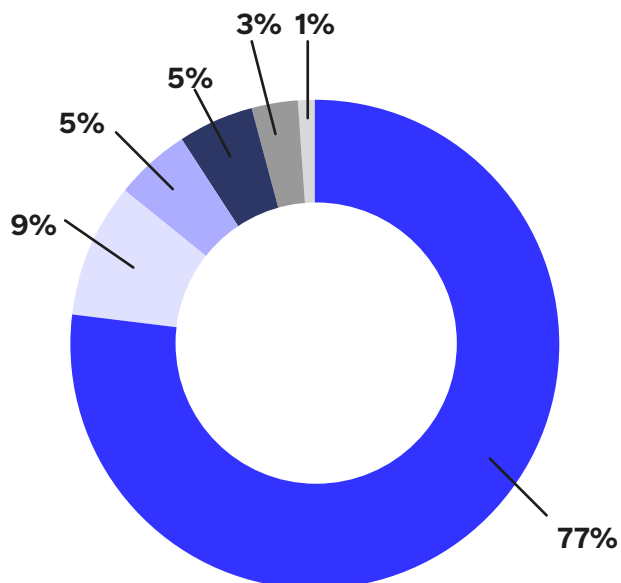
- Résidentiel / Wohnimmobilien
- Bureau / Büro
- Vente/commerce de détail / Einzelhandel
- Parking / Parkplatz
- Commerce/industrie / Gewerbe/Industrie
- Dépôt/logistique / Lager/Logistik
- Gastronomie/hôtellerie / Gastronomie/Hotellerie
- Loisirs/éducation / Freizeit/Bildung
- Santé/vieillesse / Gesundheit/Alter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

Répartition selon valeurs vénales
au 30.06.2024
Aufteilung nach Verkehrswerten
am 30.06.2024

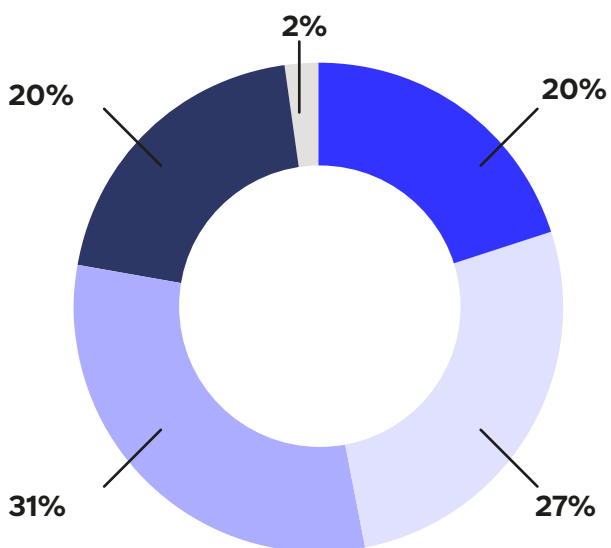


- Arc lémanique (VD/GE/VS)
- Espace Mitteland (NE/FR/BE)

Répartition géographique
au 30.06.2024
Geografische Verteilung
per 30.06.2024



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



Typologie du portefeuille selon le
nombre d'objets au 30.06.2024
Wohnbautypen nach Anzahl der
Objekte am 30.06.2024

- 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

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / <i>Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</i>	2'109'274.26	75'387.25
Immeubles, divisés en : / <i>Grundstücke, aufgeteilt in:</i>		
- Immeubles d'habitation / <i>Wohnbauten</i>	389'676'000.00	350'011'000.00
- Immeubles à usage commercial / <i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>	33'973'000.00	38'095'000.00
- Immeubles à usage mixte / <i>Gemischte Bauten</i>	114'578'000.00	136'176'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / <i>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten</i>	12'304'000.00	6'692'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	550'531'000.00	530'974'000.00
Autres actifs / <i>Sonstige Vermögenswerte</i>	3'368'179.60	4'809'484.56
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	556'008'453.86	535'858'871.81
Engagements à court terme, divisés selon : / <i>kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / <i>kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	93'862'000.00	147'362'200.00
- Autres engagements à court terme / <i>kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	9'231'285.59	9'991'841.12
Engagements à long terme, divisés selon : / <i>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / <i>langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	5'053'000.00	5'053'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	447'862'168.27	373'451'830.69
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / <i>Geschätzte Liquidationssteuern</i>	-3'776'674.00	-3'091'056.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	444'085'494.27	370'360'774.69
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2023	01.07.2022
	30.06.2024	30.06.2023
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	370'360'774.69	370'973'359.59
Distribution / <i>Ausschüttung</i>	-9'300'000.00	-9'300'000.00
Solde des mouvements de parts / <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>	72'178'798.71	0.00
Résultat total / <i>Gesamterfolg</i>	10'845'920.87	8'687'415.10
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	444'085'494.27	370'360'774.69
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2023	01.07.2022
	30.06.2024	30.06.2023
Situation au début de l'exercice / <i>Stand zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	3'000'000	3'000'000
Nombre de parts émises / <i>Anzahl ausgegebene Anteile</i>	600'000	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	3'600'000	3'000'000
Valeur nette d'inventaire par part Nettoinventarwert pro Anteil	123.36	123.45

COMPTE DE RÉSULTAT

ERFOLGSRECHNUNG

	01.07.2023 30.06.2024 CHF	01.07.2022 30.06.2023 CHF
Revenus / Ertrag		
Produits des avoirs postaux et bancaires / Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	12'590.26	0.00
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	22'908'775.94	21'853'874.92
Autres revenus / Übrige Erträge	724'386.47	93'400.84
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus / Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'924'201.29	0.00
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	25'569'953.96	21'947'275.76
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'607'202.88	1'649'192.75
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'484'525.28	1'656'896.36
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'829'786.70	2'185'342.82
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	950'170.17	967'404.74
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	761'034.05	716'044.31
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	319'759.56	37'141.88
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	2'102'359.09	1'766'823.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	189'063.43	166'831.00
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'725'381.65	2'966'858.20
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	151'269.10	148'342.91
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution / an die Depotbank - Ausschüttungskommission	46'500.00	46'500.00
Autres charges / Sonstiger Aufwand	152'408.45	101'963.26
Total des charges / Total Aufwand	14'319'460.36	12'409'341.23
Résultat net / Nettoertrag	11'250'493.60	9'537'934.53
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	850'896.25
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	-544'499.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	11'250'493.60	9'844'331.78
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	281'045.27	-1'277'081.68
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-685'618.00	120'165.00
Résultat total / Gesamterfolg	10'845'920.87	8'687'415.10
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	11'250'493.60	9'537'934.53
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué / Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	306'397.25
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	1'642'325.83	1'404'391.30
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	322'735.57	16'338.32
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	13'215'555.00	11'265'061.40
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	11'340'000.00	9'300'000.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	11'340'000.00	9'300'000.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	1'552'819.43	1'642'325.83
Gain en capital / Kapitalgewinn	322'735.57	322'735.57
Report total à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	1'875'555.00	1'965'061.40

INVENTAIRE DES IMMEUBLES IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles d'habitation Wohnbauten



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



Renens (VD)
Chemin des Roses 3, 5



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



Bex (VD)
Route d'Aigle 21, 23

MINERGIE

Stratégie / Strategie 7	Core	Core +	Core +	Core +
Logements / Wohnungen	42	46	36	36
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	4'018 m ²	2'259 m ²	1'646 m ²	2'224 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	137 m ²	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) 1	1'720'117	623'802	636'305	615'648
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) 2	1'751'100	640'212	644'465	636'367
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	33'128'174	11'467'435	10'567'095	14'173'475
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	38'225'000	14'280'000	13'787'000	14'273'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW 3	4.58%	4.48%	4.67%	4.46%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP 3	5.29%	5.58%	6.10%	4.49%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 4	5.53%	0.00%	0.00%	6.10%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) 7	7'419.53 m ²	2'887 m ²	2'578 m ²	2'608 m ²
Chauffage / Heizung 7	CAD ville	Mazout	Gaz	PAC
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) 7	CO ₂ 4.65 A IDC 216 B	CO ₂ 31.99 C IDC 371 C	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 11.38 A IDC 337 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) 7	5.78 C 0.85 B	7.25 C 1.26 C	4.82 B 0.94 B	2.2 A 1.4 C



Crissier (VD)
Route de Marcolet 15a 5



Ecublens (VD)
Chemin de la Forêt 14



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

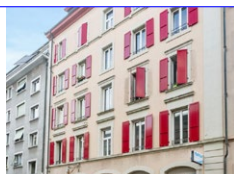


Chavannes-près-Renens (VD)
Rue de la Blancherie 5

Stratégie / Strategie 7	Core +	Core	Core	Core +
Logements / Wohnungen	20	36	10	66
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'133 m ²	777 m ²	822 m ²	4'030 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) 1	302'694	559'342	268'899	989'686
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) 2	313'318	605'076	272'724	1'010'316
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'355'871	12'610'455	5'180'930	20'017'088
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'543'000	14'993'000	6'390'000	22'302'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW 3	4.15%	4.04%	4.27%	4.53%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP 3	4.93%	4.80%	5.26%	5.05%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 4	6.32%	7.36%	1.06%	0.27%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) 7	1'656 m ²	1'152 m ²	991 m ²	5'002 m ²
Chauffage / Heizung 7	Mazout	Gaz	Chauffage individuel	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) 7	CO ₂ 30.47 C IDC 357 C	CO ₂ 18.66 B IDC 299 C	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant	CO ₂ 22.53 B IDC 365 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) 7	4.28 B 1.52 D	5.39 B 0.98 B	29.53 G 1.09 C	6.03 C 1.76 D



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



Lausanne (VD)
Avenue de France 18bis



Le Landeron (NE)
Rue du Jura 10, 12



Lausanne (VD)
Avenue des Bergières 59

Stratégie / Strategie 7	Core +	Value added	Core +	Value added
Logements / Wohnungen	40	16	45	20
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	3'860 m ²	684 m ²	2'960 m ²	790 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	263 m ²	139 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) 1	889'258	214'689	475'961	258'212
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) 2	904'512	216'678	497'388	263'256
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	21'435'093	4'569'574	9'908'272	5'657'163
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	21'136'000	5'648'000	10'260'000	5'566'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW 3	4.28%	3.84%	4.85%	4.73%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP 3	4.22%	4.74%	5.02%	4.65%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 4	2.39%	0.00%	0.70%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) 7	4'883 m ²	949 m ²	3'804 m ²	1'178 m ²
Chauffage / Heizung 7	Gaz	Gaz	Mazout	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) 7	CO ₂ 2118 B IDC 348 C	CO ₂ 34.86 C IDC 578 E	CO ₂ 2915 C IDC 343 C	CO ₂ 40.56 C IDC 480 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) 7	6.25 C 1.51 D	7.24 C 1.03 C	4.16 B 0.86 B	5.43 C 0.95 B

Immeubles d'habitation Wohnbauten



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



Genève (GE)
Rue de l'Orangerie 3



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



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

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Core +	Value added	Core +
Logements / Wohnungen	16	13	10	8
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'763 m ²	872 m ²	1'157 m ²	799 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	433'517	322'422	240'532	166'530
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	440'676	327'648	243'096	182'040
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'588'942	7'170'460	5'336'218	4'199'122
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	10'900'000	8'573'000	5'738'000	4'406'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.04%	3.82%	4.24%	4.13%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.16%	4.57%	4.56%	4.34%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'856 m ²	1'234 m ²	1'428 m ²	755 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	Gaz	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 18.49 B IDC 293 C	CO2 26.04 B IDC 444 D	CO2 30.69 C IDC 358 C	CO2 32.41 C IDC 533 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	6.83 C 1.28 C	4.61 B 1.06 C	5.17 B 0.83 B	8.06 C 1.52 D



Renens (VD)
Avenue de Florissant 28



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



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



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

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Value added	Core +	Core +
Logements / Wohnungen	55	67	28	27
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	3'620 m ²	5'657 m ²	1'454 m ²	2'237 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	759 m ²	757 m ²	-	337 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	824'459	1'365'196	366'350	552'047
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	828'740	1'427'104	371'772	567'312
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	18'387'148	27'286'203	8'555'740	12'870'092
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	19'153'000	26'032'000	9'712'000	12'538'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.33%	5.48%	3.83%	4.52%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.51%	5.23%	4.35%	4.41%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	0.00%	2.66%	0.26%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	5'150 m ²	7'316 m ²	1'850 m ²	3'352 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Gaz	Mazout	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 30.73 C IDC 359 C	CO2 45.98 D IDC 677 E	CO2 41.41 D IDC 494 D	CO2 26.51 C IDC 436 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	9 B 1.48 C	18.32 G 1.33 C	3.37 B 1.43 C	11.24 E 1.14 C



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



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



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



Lausanne (VD)
Avenue du Grey 47

Stratégie / Strategie ⁷	Core	Value added	Core +	Core +
Logements / Wohnungen	44	37	30	13
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'083 m ²	2'517 m ²	1'810 m ²	618 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	144 m ²	110 m ²	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	362'546	706'133	380'653	196'276
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	403'200	715'152	386'964	197'076
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	7'911'687	16'558'634	8'405'749	5'907'215
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'640'000	18'165'000	8'630'000	5'588'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	5.28%	3.94%	4.48%	3.53%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.10%	4.32%	4.60%	3.34%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	10.21%	1.63%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'852 m ²	2'979 m ²	2'938 m ²	820 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	CAD ville	Mazout	Gaz	Mazout
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 5.06 A IDC 260 B	CO2 38.94 C IDC 459 D	CO2 23.77 B IDC 387 C	CO2 41.65 D IDC 497 D
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	3.23 B 0.72 B	6.54 C 1 C	7.29 C 0.92 B	3.34 B 0.84 B



Lausanne (VD)
Rue Dr César-Roux 28



Lausanne (VD)
Avenue de France 20



Renens (VD)
Rue de Verdeaux 10a



Genève (GE)
Rue de Lyon 65bis

MINERGIE

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Value added	Core	Value added
Logements / Wohnungen	36	6	8	28
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	966 m ²	412 m ²	545 m ²	1'320 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	505 m ²	211 m ²	31 m ²	41 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	497'741	134'064	196'281	474'397
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	512'868	134'256	199'032	487'512
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'114'788	4'128'101	6'517'478	16'953'745
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'409'000	4'179'000	5'843'000	16'909'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.13%	3.21%	3.41%	2.88%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.23%	3.25%	3.05%	2.88%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	0.00%	0.00%	10.49%	1.90%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'761 m ²	988 m ²	741 m ²	1'851 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	CAD ville	Gaz	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO ₂ 10.94 A IDC 562 E	CO ₂ Inexistant IDC 318 C	CO ₂ 13 B IDC 199 B	CO ₂ 37.56 C IDC 638 E
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	9.05 D 1.34 C	Inexistant 0.44 A	6.57 C 0.84 B	11.64 E 1.99 D



Lausanne (VD)
Avenue de Béthusy 30



Vevey (VD)
Avenue de Corsier 3



Vevey (VD)
Avenue Nestlé 45,47,49

Totaux / Total

Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Core +	Core +	
Logements / Wohnungen	18	14	37	908
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	1'329 m ²	918 m ²	2'700 m ²	56'980 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	-	108 m ²	298 m ²	3'840 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	379'329	230'951	658'302	16'042'338
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	390'396	233'076	673'056	16'476'388
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'833'429	6'827'330	18'829'697	366'452'405
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'881'000	6'942'000	19'035'000	389'676'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	3.03%	3.36%	3.54%	4.23%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.04%	3.41%	3.57%	4.50%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	0.00%	0.00%	0.00%	2.14%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'867 m ²	1'240 m ²	3'499 m ²	78'586 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	CAD ville	Gaz	Mazout	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO ₂ 4.96 A IDC 255 B	CO ₂ 28.48 C IDC 464 D	CO ₂ 40.71 D IDC 485 D	CO ₂ 26.29 B IDC 405 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	2.9 B 0.79 B	8.47 D 1.11 C	3.67 B 0.97 B	7.35 C 1.18 B

Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften



Crissier (VD)
Rue du Jura 14



Granges-Paccot (FR)
Route des Grives 2



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



Lausanne (VD)
Chemin des Cèdres 6, 8

Stratégie / Strategie ⁷	Opportuniste	Value added	Opportuniste	Opportuniste
Logements / Wohnungen	-	1	1	-
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	- m ²	110 m ²	86 m ²	- m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	1'739 m ²	3'681 m ²	4'941 m ²	255 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	485'039	680'201	686'369	143'900
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	514'912	716'940	719'856	146'160
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	7'504'121	13'691'922	11'900'708	2'834'400
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'351'000	11'200'000	11'970'000	3'452'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	7.00%	6.40%	6.01%	4.23%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	6.86%	5.24%	6.05%	5.16%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	0.00%	2.35%	2.06%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	3'293 m ²	4'192 m ²	1'285 m ²	178 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	Mazout	Gaz	Gaz
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO ₂ 13.54 B IDC 229 B	CO ₂ 18.62 B IDC 230 B	CO ₂ 39.4 D IDC 641 E	CO ₂ Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	11 A 0.25 A	2.2 A 0.3 A	19.22 G 0.67 B	Inexistant 0.99 B

Immeubles à usage commercial

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Totaux / Total

Stratégie / Strategie ⁷	
Logements / Wohnungen	2
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	196 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	10'616 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	1'995'508
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	2'097'868
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	35'931'152
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	33'973'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	6.18%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.84%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	1.51%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	8'948 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 19.76 C IDC 290 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	4.28 B 0.35 A

Immeubles à usage mixte

Gemischte Bauten



Vevey (VD)
Rue du Simplon 33



Granges-Paccot (FR)
Route des Grives 4



Orbe (VD)
Rue Centrale 1



Monthey (VS)
Rue du Midi 2

Stratégie / Strategie ⁷	Value added	Value added	Value added	Value added
Logements / Wohnungen	20	5	14	11
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	960 m ²	520 m ²	1'007 m ²	754 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	235 m ²	751 m ²	618 m ²	398 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	311'374	197'344	280'547	248'341
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	321'438	216'012	285'852	263'628
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'111'793	4'706'348	5'366'521	5'546'387
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'545'000	3'609'000	5'223'000	5'108'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.26%	5.99%	5.47%	5.16%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.26%	4.59%	5.33%	4.75%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	4.97%	0.00%	0.00%	6.80%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'376 m ²	1'391 m ²	1'781 m ²	1'440 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Mazout	Mazout	CAD ville
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 49.24 D IDC 588 E	CO2 21.37 C IDC 260 B	CO2 43.63 D IDC 528 D	CO2 8.13 A IDC 407 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	5.8 C 2.22 E	2.89 B 0.63 B	3.49 B 0.52 B	7.09 C 0.84 B



Saint-Sulpice (VD)
Rue du Centre 140



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



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 4



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 42

Stratégie / Strategie ⁷	Opportuniste	Core	Core	Core
Logements / Wohnungen	2	24	3	7
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	200 m ²	3'125 m ²	167 m ²	278 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	888 m ²	6'345 m ²	107 m ²	147 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	174'323	2'710'363	139'880	260'712
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	175'524	2'743'746	140'160	265'176
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	3'758'567	58'835'023	4'065'008	7'551'562
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'950'000 ⁶	59'851'000	4'172'000	7'691'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW ³	4.44%	4.58%	3.36%	3.45%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.67%	4.66%	3.45%	3.51%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	0.00%	0.42%	0.00%	0.00%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	1'243 m ²	10'940 m ²	419 m ²	605 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Mazout	Gaz	Chauffage individuel	Chauffage individuel
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 74.7 G IDC 919 G	CO2 16.52 B IDC 271 B	CO2 Inexistant IDC Inexistant	CO2 Inexistant IDC Inexistant
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	2.51 B 0.28 A	5.51 C 0.58 B	0.36 A 0.2 A	0.45 A 0.36 A

Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten



Morges (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7



Lausanne (VD)
Avenue de Montchoisi 26, 28^b

		Totaux / Total	
Stratégie / Strategie ⁷	Core +	Value added	
Logements / Wohnungen	7	17	110
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	615 m ²	1'110 m ²	8'736 m ²
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	166 m ²	348 m ²	10'004 m ²
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	196'116	351'387	4'870'386
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	198'276	417'420	5'027'232
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'763'374	11'074'195	112'778'777
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'768'000	11'661'000	114'578'000
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.44%	3.58%	4.39%
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.44%	3.77%	4.46%
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	0.19%	0.00%	0.91%
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	964 m ²	1'818 m ²	21'976 m ²
Chauffage / Heizung ⁷	Gaz	Mazout	
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 15.45 B IDC 239 B	CO2 39.2 C IDC 466 D	CO2 26.09 C IDC 376 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	7.12 C 0.93 B	3.85 B 1.24 C	4.83 B 0.74 B

Immeuble en construction Gebäude im Bau



Lausanne (VD)
Rue de la Borde 17, 17b

		Totaux / Total	
Stratégie / Strategie ⁷	Value added		
Logements / Wohnungen	-	0	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	422 m ²	422 m ²	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	231 m ²	231 m ²	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	-	0	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	-	0	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'904'746	10'904'746	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'304'000	12'304'000	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	0.00%	0.00%	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	0.00%	0.00%	
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	-	-	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	- m ²	m ²	
Chauffage / Heizung ⁷	-		
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷	CO2 - IDC -	CO2 - IDC -	
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷	- -	- -	

1. Du 01.07.2023 au 30.06.2024./ Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024.

2. Etat locatif théorique annualisé au 30.06.2024. / Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2024.

3. Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.06.2024. / Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2024.

4. Vacant du mois de juin 2024 sans les vacants pour travaux. / Leerstand des Monats June 2024 ohne renovationsbedingten Leerstände.

5. Immeubles en PPE. / Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

6. La vente de cet immeuble a été signée en mars 2024 avec un transfert de propriété prévu en janvier 2025. De ce fait, il est valorisé au prix de vente et non à la valeur vénale. / Der Verkaufsvertrag dieses Gebäudes wurde im März 2023 unterzeichnet, die Übertragung des Eigentums ist für Januar 2025 vorgesehen. Aus diesem Grund wird es zum Verkaufspreis und nicht zum Verkehrswert bewertet.

7. Les informations concernant la stratégie, les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO₂, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées / Die Informationen zu Strategie, Energieflächen (SRE), Heizungsart, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft.

GLOBAUX GESAMTTOTAL

	Totaux / Total	
Stratégie / Strategie ⁷		
Logements / Wohnungen	1'020	
Surfaces logements / Fläche "Wohnen"	66'334 m ²	
Surfaces comm. / Fläche "Gewerbe"	24'690 m ²	
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	22'908'233	
Etats locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	23'601'488	
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	526'067'080	
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	550'531'000	
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.39%	
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.58%	
Taux de vacant / Leerstände 30.06.24 ⁴	1.82%	
Surf. réf. énergétique (SRE) / Energiebezugsfläche (EBF) ⁷	109'511 m ²	
Chauffage / Heizung ⁷		
Étiquette CO ₂ , IDC / CO ₂ -Etikette, IDC (kg/m ² - MJ/m ²) ⁷		CO ₂ 25.69 C IDC 390 C
Électricité, Eau / Elektrizität, Wasser (kWh/m ² m ³ /m ²) ⁷		6.59 C 1.03 B

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs

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

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

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

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

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

1. Du 01.07.2023 au 30.06.2024. / Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024.

2. Etat locatif théorique annualisé au 30.06.2024. / Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2024.

3. Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.06.2024. / Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2024.

4. Vacant du mois de juin 2024 sans les vacants pour travaux. / Leerstand des Monats June 2024 ohne renovationsbedingten Leerstände.

5. Immeubles en PPE. / Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

6. La vente de cet immeuble a été signée en mars 2024 avec un transfert de propriété prévu en janvier 2025. De ce fait, il est valorisé au prix de vente et non à la valeur vénale. / Der Verkaufsvertrag dieses Gebäudes wurde im März 2024 unterzeichnet, die Übertragung des Eigentums ist für Januar 2025 vorgesehen. Aus diesem Grund wird es zum Verkaufspreis und nicht zum Verkehrswert bewertet.

7. Les informations concernant la stratégie, les surfaces énergétiques (SRE), le type de chauffage, le CO₂, l'IDC, l'électricité et l'eau n'ont pas été auditées / Die Informationen zu Strategie, Energieflächen (SRE), Heizungsart, CO₂, IDC, Strom und Wasser wurden nicht geprüft.



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)	736 / 47'387	41 / 2'192	159 / 9'713	6 / 630	11 / 754	67 / 5'657	1'020 / 66'334
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m ²)	18'656	41	407	4'432	398	757	24'690
Produits bruts Bruttoerlöse (CHF)	17'511'914	796'819	2'108'418	877'545	248'341	1'365'196	22'908'233
Etat locatif Mieterspiegel (CHF)	17'970'580	815'160	2'192'064	932'952	263'628	1'427'104	23'601'488
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	403'051'214	24'124'205	47'660'800	18'398'270	5'546'387	27'286'203	526'067'080
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	431'434'000	25'482'000	47'666'000	14'809'000	5'108'000	26'032'000	550'531'000
Ratio EL/VV ¹ Verhältnis MS/VW ¹	4.29%	3.20%	4.60%	6.30%	5.16%	5.48%	4.39%
Ratio EL/PR ¹ Verhältnis MS/EP ¹	4.58%	3.38%	4.60%	5.07%	4.75%	5.23%	4.58%
Taux de vacant au 30.06.2024 ¹ Leerstände per 30.06.2024 ¹	1.57%	1.13%	3.02%	1.81%	6.80%	2.66%	1.82%
Surface de référence énergétique (SRE) (m ²) Energiebezugsfläche (EBF) (m ²)	78'610	3'085	13'477	5'583	1'440	7'316	109'511

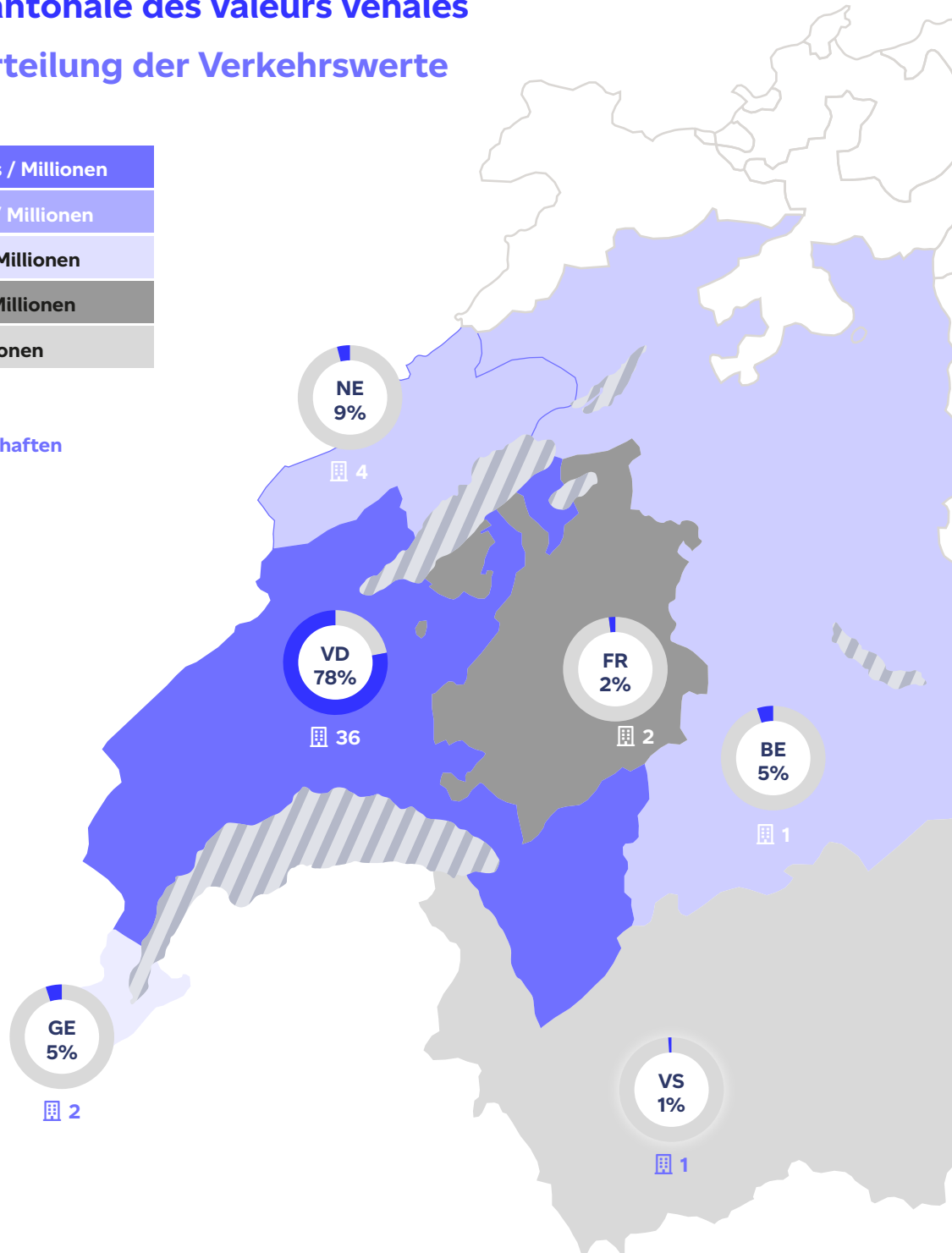
¹ Ce taux exclut les batiments en construction / Dieser Satz schließt Gebäude aus, die sich noch im Bau befinden



Répartition cantonale des valeurs vénales Kantonale Verteilung der Verkehrswerte

CHF 200 – 500 Millions / Millionen
CHF 20 – 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	Lausanne	Lausanne
Adresse / Adresse	Avenue de Montchoisi 26, 28 (PPE 8269 à 8290)	Avenue de Montchoisi 26, 28 (PPE 8268)
Date ¹ / Datum ¹	25.08.2023	05.12.2023
Date de jouissance / Antrittsdatum	25.08.2023	25.08.2023
Prix d'achat / Kaufpreis	CHF 9'159'000.00	CHF 1'191'000.00

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

Ventes Verkäufe

Aucune vente sur la période sous revue.

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

Détail des dettes hypothécaires

Hypothekarschulden im Detail

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2024
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2024
			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)

2.18%	30.06.2023	29.09.2023	147'362'200	0	147'362'200	0
2.20%	29.09.2023	31.10.2023	0	130'362'000	130'362'000	0
2.18%	11.10.2023	30.11.2023	0	10'500'000	10'500'000	0
2.20%	04.12.2023	29.12.2023	0	1'243'000	1'243'000	0
2.20%	30.11.2023	29.12.2023	0	9'250'000	9'250'000	0
2.28%	29.12.2023	31.01.2024	0	9'250'000	9'250'000	0
2.28%	29.12.2023	31.01.2024	0	1'243'000	1'243'000	0
2.15%	31.01.2024	29.02.2024	0	9'890'000	9'890'000	0
2.12%	29.02.2024	29.03.2024	0	9'890'000	9'890'000	0
1.90%	29.03.2024	08.04.2024	0	9'890'000	9'890'000	0
2.16%	31.10.2023	28.06.2024	0	130'362'000	130'362'000	0
2.37%	23.08.2023	28.06.2024	0	9'500'000	9'500'000	0
2.03%	28.06.2024	31.07.2024	0	76'862'000	0	76'862'000
2.21%	29.09.2023	30.09.2024	0	17'000'000	0	17'000'000
2.06%¹			147'362'200	425'242'000	478'742'200	93'862'000

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2024
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2024
			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
2.02%¹		0.34²	152'415'200	425'242'000	478'742'200	98'915'000

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 effektiven Entschädigungen

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum Maximalsatz	Taux effectif Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.20%	0.72%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	1.19%
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%	3.00%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.32%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction Kommission für die Erstellung von Bauten	3.00%	3.00%
Commission pour le travail occasionné lors de rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung umfassenden Renovationen	Normes de la SIA Normenwerk des SIA	5.22%

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 cédulas hypothécaires non gagées (par cédula) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-
Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.	Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.	
		CHF
Achat d'immeubles / Immobilienkäufe		59'542'945.50
Mandats de construction et investissements dans les immeubles / Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften		1'988'123.00

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Les modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 18.04.2024 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 23.05.2024.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 27.05.2024, porte principalement sur la durabilité et les informations concernant la banque dépositaire.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré de mai 2024.

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

Le 05.12.2023 le Fonds a conclu une transaction avec une personne proche.

Dans la commune de Lausanne (VD), le Fonds a acheté la parcelle 8268 à une personne proche. Cette parcelle est adjacente à une autre parcelle déjà détenue par le Fonds. Cet achat stratégique a été opéré dans le strict intérêt des investisseurs.

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Am 18.04.2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag genehmigt, wie sie am 27.05.2024 auf Swissfunddata publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 27.05.2024 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen: Nachhaltigkeit sowie die Informationen über die Depotbank.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom Mai 2024 zu entnehmen.

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

Am 05.12.2023 hat der Fonds eine Transaktion mit einer nahestehenden Person getätigt.

In der Gemeinde Lausanne (VD) hat der Fonds die Parzelle 8268 von einer nahestehenden Person gekauft. Diese Parzelle grenzt an eine andere Parzelle, die sich bereits im Besitz des Fonds befindet. Dieser strategische Kauf wurde im strikten Interesse der Anleger getätigt.



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

- > Le contrat de fonds prévoit cette possibilité
- > la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs

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

- > Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis pour cet achat.
- > Le prix d'achat de la parcelle 8268 a été de CHF 1'191'000.-. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de la parcelle 8268 à un prix plus élevé que le prix d'achat négocié.

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

- > Der Fondsvertrag diese Möglichkeit vorsieht
- > Das Geschäft im Interesse der Anleger ist

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

- > Alle erwähnten Kriterien waren bei diesem Kauf erfüllt.
- > Der Kaufpreis der Parzelle 28268 betrug CHF 1'191'000.-. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch der unabhängige Schätzungsexperte haben den Wert der Parzelle 8268 höher als den verhandelten Kaufpreis geschätzt.

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 juillet 2024, le fonds a acquis les immeubles suivants :

- > L'immeuble sis « Rue Liotard 3 » à Genève et l'immeuble sis « Rue des Mouettes 15 » à Genève-Les Acacias pour un montant total de CHF 34.04 millions avec une date de transfert de propriété et une entrée en jouissance au 01.07.2024. L'acquisition de ces deux immeubles a été réalisée en partie par apport en nature pour à hauteur de CHF 12.66 millions.
- > L'immeuble sis « Avenue d'Echallens 62 » à Lausanne pour un montant de CHF 5.42 millions avec une date de transfert de propriété au 22.07.2024 et une entrée en jouissance au 01.07.2024.
- > L'immeuble sis « Rue des Rois 21, 23 » à Genève-Plainpalais pour un montant de CHF 12.40 millions avec une date de transfert de propriété et une entrée en jouissance au 25.07.2024

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 July 2024 kaufte der Fonds die folgenden Liegenschaften:

- > Je eine Liegenschaft an der Rue Liotard 3 in Genève und eine Liegenschaft an der Rue des Mouettes 15 in Genève-Les Acacias im Gesamtvolumen von CHF 34.04 Millionen mit Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 01.07.2024. Der Erwerb dieser beiden Gebäude erfolgte teilweise durch Sacheinlagen im Wert von CHF 12.66 Millionen.
- > Die Liegenschaft an der Avenue d'Echallens 62 in Lausanne für CHF 5.42 Millionen mit Eigentumsübertragung am 22.07.2024 und Antrittsdatum am 01.07.2024.
- > Die Liegenschaft an der Rue des Rois 21, 23 in Genève-Plainpalais für CHF 12.40 Millionen mit Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 25.07.2024.

En septembre 2024, le fonds a acquis les immeubles suivants :

- > L'immeuble sis « Chemin des Fraisiers 35, 37 » à Grand-Lancy pour un montant de CHF 16.85 millions avec une date de transfert de propriété et une entrée en jouissance au 09.09.2024.
- > L'immeuble sis « Rue des Bossons 22 » à Onex pour un montant de CHF 16.91 millions avec une date de transfert de propriété et une entrée en jouissance au 10.09.2024.
- > L'immeuble sis « Chemin des Roches 1 » à Pully pour un montant de CHF 8.7 millions avec une date de transfert de propriété au 20.09.2024 et une entrée en jouissance au 29.08.2024.

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 67'963.43 pour l'audit des comptes annuels et CHF 10'000.00 pour les travaux d'audit d'une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité.

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

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Im September 2024 kaufte der Fonds die folgenden Liegenschaften:

- > Die Liegenschaft an der Chemin des Fraisiers 35, 37 in Grand-Lancy für CHF 16.85 Millionen mit Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 09.09.2024.
- > Die Liegenschaft an der Chemin des Fraisiers 35, 37 in Lancy für CHF 16.85 Millionen mit Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 10.09.2024.
- > Die Liegenschaft an der Chemin des Roches 1 in Pully für CHF 8.7 Millionen mit Eigentumsübertragung am 20.09.2024 und Antrittsdatum am 29.08.2024.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 67'963.43 für die Prüfung der Jahresrechnung und CHF 10'000.00 für die Prüfarbeiten zu ausgewählten Indikatoren, die im Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht wurden.

Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds erbracht.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen 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

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

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

Valeur vénale de l'immeuble Rue Centrale 140 à Saint-Sulpice (VD)

La vente de cet immeuble a été signée le 26.03.2024 (dépôt du droit d'emption le 28.03.2024) et la date d'entrée en jouissance est prévue le 01.01.2025. De ce fait, il est valorisé au prix de vente et non à la valeur vénale. En effet, le prix de vente est la meilleure estimation car il n'y a pas eu d'évolution entre la date de vente et le bouclage au 30 juin 2024.

Méthode de IAZI AG

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

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur les entrées et les dépenses futures. Les loyers nets sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels du marché. Les risques de vacances sont également

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufern und Verkäufern. 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.

Marktwert der Liegenschaft Rue Centrale 140 in Saint-Sulpice (VD)

Der Verkauf dieser Liegenschaft wurde am 26.03.2024 unterzeichnet (Hinterlegung des Kaufrechts am 28.03.2024) und das Antrittsdatum ist am 01.01.2025 vorgesehen. Aus diesem Grund wird es zum Verkaufspreis und nicht zum Verkehrswert bewertet. Der Verkaufspreis ist in der Tat die beste Schätzung, denn es gab keine Entwicklung zwischen dem Verkaufsdatum und dem Abschluss per 30. Juni 2024.

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

pris en compte. Les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que l'entretien et les rénovations sont déduits. La valeur résiduelle de la méthode résulte de la capitalisation du cashflow net de la onzième année et la prise en compte des rénovations futures.

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.61% à 4.24%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.36% (termes nominaux).

Méthode de Wüest Partner SA

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

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

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.23% (termes réels).

definiert. Die Risiken von Leerständen werden ebenfalls berücksichtigt. Nicht übertragbare Betriebskosten sowie Wartungs- und Renovierungskosten werden abgezogen. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisation des Netto-Cashflows im elften Jahr und unter Einbezug zukünftiger Renovierungen.

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.61% und 3.36%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.24% (nominal).

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.70% und 4.00% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.23% (real).

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.

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.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.70% à 2.70% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2.70% (termes réels).

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Méthode 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 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 Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.70% und 2.70% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.70% (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.



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 fonds Dominicé Swiss Property Fund – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 6, 40 à 41 et 44 à 67) 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 conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, 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-réviser agréé
Auditeur responsable

Benjamin Hamel

Genève, le 26 septembre 2024

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

Rapport de durabilité

Introduction

Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) affirme et intensifie son engagement en matière de durabilité en intégrant des pratiques ESG (Environnement, Social, Gouvernance) rigoureuses dans la gestion de son portefeuille immobilier. Conscients des enjeux environnementaux croissants, des changements de législations et des émissions importantes du secteur de l'immobilier, nous avons mis en place une gouvernance responsable en développant une stratégie d'intégration de facteurs durables.

Nous considérons la transition vers un avenir durable comme plus qu'une simple obligation morale mais comme un impératif stratégique pour garantir la pérennité de nos actifs et répondre aux attentes croissantes de nos investisseurs et de la société dans son ensemble.

Cet engagement se traduit par des actions concrètes visant à optimiser les actifs existants, réduire les émissions de CO₂ et améliorer le bien-être de nos locataires. Nous nous alignons sur les objectifs de la confédération de zero émission nette d'ici 2050, à travers des initiatives spécifiques telles que réduire notre dépendance aux énergies fossiles et améliorer l'efficacité énergétique de nos bâtiments. Conformément aux objectifs de l'Accord de Paris, nous avons également tracé une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour nos actifs.

Nos partenaires

Pour assurer la robustesse de notre approche ESG, nous nous sommes appuyés sur des partenariats stratégiques avec des experts de la durabilité.

Partenaire depuis 2021, **Signa-Terre SA** joue un rôle essentiel dans la transition énergétique, offrant un suivi en temps réel des consommations énergétiques de nos immeubles grâce à des outils technologiques et digitaux de pointe. Ce suivi permet d'identifier rapidement les anomalies, d'optimiser les performances, réduire l'empreinte carbone du fonds et atteindre les objectifs 2030/2050 de notre cadre législatif.

Nachhaltigkeitsbericht

Einleitung

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) bekräftigt und intensiviert sein Engagement in Sachen Nachhaltigkeit, indem er strenge ESG-Praktiken (Umwelt, Soziales, Governance) in die Verwaltung seines Immobilienportfolios integriert. Angesichts der zunehmenden Umweltprobleme, der Gesetzesänderungen und der hohen Emissionen im Immobiliensektor haben wir eine verantwortungsvolle Governance eingeführt, indem wir eine Strategie zur Integration nachhaltiger Faktoren entwickelt haben.

Wir betrachten den Übergang zu einer nachhaltigen Zukunft nicht nur als moralische Verpflichtung, sondern als strategische Notwendigkeit, um die Langlebigkeit unserer Vermögenswerte zu sichern und den steigenden Erwartungen unserer Investoren sowie der Gesellschaft insgesamt gerecht zu werden.

Dieses Engagement zeigt sich in konkreten Maßnahmen zur Optimierung der bestehenden Vermögenswerte, zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Verbesserung des Wohlbefindens unserer Mieter. Wir orientieren uns an den Zielen der Konföderation, bis 2050 keine Nettoemissionen zu verursachen, durch spezifische Initiativen wie die Verringerung unserer Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und die Verbesserung der Energieeffizienz unserer Gebäude. Im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens haben wir zudem einen Fahrplan zur Reduzierung der CO₂-Emissionen für unsere Vermögenswerte entwickelt.

Unsere Partner

Um die Robustheit unseres ESG-Ansatzes sicherzustellen, haben wir uns auf strategische Partnerschaften mit Nachhaltigkeitsexperten gestützt.

Seit 2021 spielt **Signa-Terre SA** eine wesentliche Rolle beim Übergang zur Energieeffizienz, indem sie eine Echtzeitüberwachung des Energieverbrauchs unserer Gebäude durch fortschrittliche technologische und digitale Werkzeuge bietet. Diese Überwachung ermöglicht es, Anomalien schnell zu erkennen, die Leistung zu optimieren, den CO₂-Fußabdruck des Fonds zu reduzieren und die Ziele für 2030/2050 unserer Gesetzgebung zu erreichen.



Environnement

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

Umwelt

Unsere Maßnahmen zielen darauf ab, soweit möglich, auf fossile Energien zu verzichten und unseren Immobilienbestand zu dekarbonisieren, mit dem Ziel, bis 2050 CO₂-Neutralität zu erreichen.



Social

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

Soziales

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



Gouvernance

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

Governance

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



Économies

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

Wirtschaftlichkeit

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

À propos de Signa-Terre

Dans un contexte de standardisation et de certification des processus et données récoltées, Signa-Terre SA a soumis son service de surveillance énergétique « ImmoLabel® » à un examen rigoureux par un organisme d'audit indépendant, PricewaterhouseCoopers (PwC). Cet examen a été réalisé en conformité avec les normes internationales ISAE 3402 Type 1 en octobre 2022, puis ISAE 3000 Type 2 en mai 2024. Pour plus d'informations, veuillez visiter www.signa-terre.ch

Über Signa-Terre

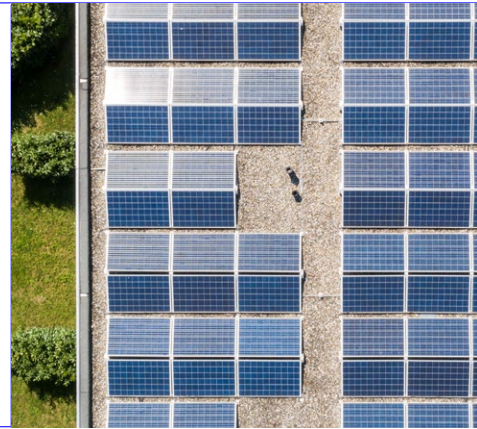
Im Rahmen der Standardisierung und Zertifizierung von Prozessen und gesammelten Daten hat die Signa-Terre SA ihren Energiebewachungsdienst 'ImmoLabel®' einer strengen Prüfung durch ein unabhängiges Prüfungsorgan, PricewaterhouseCoopers (PwC), unterzogen. Diese Prüfung wurde im Oktober 2022 gemäß den internationalen Standards ISAE 3402 Typ 1 und anschließend im Mai 2024 gemäß ISAE 3000 Typ 2 durchgeführt. Für weitere Informationen besuchen Sie bitte: www.signa-terre.ch

6.25 / 10

Satisfaction des locataires 2023
Zufriedenheit der Mieter 2023

-4.46%

Variation de l'intensité énergétique de 2022 à 2023 *
Veränderung von Energieintensität von 2022 bis 2023 *



-3.38%

Variation de l'émissions de CO₂ de 2022 à 2023 *
Veränderung von CO₂-Emissionen von 2022 bis 2023 *



94.74%

Taux de couverture au 30.06.2024 *
Deckungsgrad am 30.06.2024 *

* Norme SIA 2031 avec le facteur KBOB 2022 - Scope 1+2 / SIA-Norm 2031 mit dem KBOB-Faktor 2022 - Scope 1+2

En 2023, nous nous sommes associés à la société **E-NNO Switzerland SA** - Swiss PropTech company, afin d'améliorer la performance énergétique de l'ensemble de notre parc immobilier par le biais d'un contrat de performance énergétique (CPE) pour chaque bâtiment. Cette collaboration joue un rôle crucial dans l'optimisation des consommations totales (ECS + Chauffage) de notre parc immobilier. Grâce aux solutions de suivi intelligent installées dans nos bâtiments, aux données collectées et aux actions entreprises pour améliorer la consommation, nos immeubles ont vu leurs consommations diminuer.

Au cours de la période de chauffage 2023-2024, les économies réalisées s'élèvent à 199 000 kWh, soit une réduction moyenne de 9,9 %. Nous sommes particulièrement optimistes quant aux économies futures, qui devraient considérablement augmenter avec la finalisation du déploiement d'E-NNO sur l'ensemble de notre parc.

Voici la situation au 30 juin 2024 de nos installations :

- > 24 installations sont actuellement en phase d'optimisation.
- > 7 installations entreront en phase d'optimisation lors de la prochaine période de chauffage.
- > 5 installations sont en phase de finalisation avec les services d'énergie régionaux, avec pour mission d'être prêtes pour la prochaine période de chauffage.
- > 5 installations nécessitent des modifications, avec une prévision de 1 an pour leur référencement.

La société **pom+ Consulting SA** nous a apporté son expertise et nous a accompagné dans la procédure de participation au benchmark GRESB. En tant que partenaire externe, les équipes de pom+ nous ont aidés à rassembler et analyser les données, ce qui nous a permis d'identifier les domaines d'amélioration, en particulier dans la gestion des risques et le suivi des performances environnementales. Pom+ continuera de nous accompagner lors des prochaines évaluations GRESB.

Im Jahr 2023 haben wir uns mit der Firma **E-NNO Switzerland SA** – einer Schweizer PropTech-Unternehmung – zusammengeschlossen, um die Energieeffizienz unseres gesamten Immobilienportfolios durch Energieeffizienzverträge (CPE) für jedes Gebäude zu verbessern. Diese Zusammenarbeit spielt eine entscheidende Rolle bei der Optimierung des Gesamtverbrauchs (Warmwasser + Heizung) unseres Immobilienbestands. Dank der intelligenten Überwachungslösungen, die in unseren Gebäuden installiert sind, den gesammelten Daten und den Maßnahmen zur Verbesserung des Verbrauchs konnte der Energieverbrauch unserer Gebäude gesenkt werden.

Während der Heizperiode 2023-2024 wurden Einsparungen von 199.000 kWh erzielt, was einer durchschnittlichen Reduzierung von 9,9% entspricht. Wir sind besonders optimistisch in Bezug auf zukünftige Einsparungen, die sich mit der vollständigen Implementierung von E-NNO in unserem gesamten Immobilienbestand erheblich erhöhen sollten."

Hier ist der Stand unserer Anlagen zum 30. Juni 2024:

- > 24 Anlagen befinden sich derzeit in der Optimierungsphase.
- > 7 Anlagen werden in der nächsten Heizperiode in die Optimierungsphase eintreten.
- > 5 Anlagen befinden sich in der Abschlussphase mit den regionalen Energieversorgern, mit dem Ziel, für die nächste Heizperiode bereit zu sein.
- > 5 Anlagen erfordern Änderungen, mit einer Prognose von 1 Jahr bis zur Referenzierung.

Die Firma **pom+Consulting SA** hat uns mit ihrem Fachwissen unterstützt und uns im Verfahren der Teilnahme am GRESB begleitet. Als externer Partner haben die Teams von pom+ uns bei der Sammlung und Analyse der Daten geholfen, was es uns ermöglichte, Verbesserungspotenziale insbesondere im Risikomanagement und in der Überwachung der Umweltleistung zu identifizieren. Pom+ wird uns auch bei zukünftigen GRESB-Bewertungen unterstützen.

Notre stratégie d'intégration de facteurs durables

Le fonds a adopté en 2024 une stratégie d'intégration des facteurs de durabilité, avec des indicateurs clés faisant l'objet d'un suivi régulier. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement de l'analyse de notre impact environnemental, initiée dès 2022, et de notre engagement à réduire nos émissions et notre consommation d'énergie. L'objectif est de respecter les Accords de Paris pour 2030 et d'aligner nos actions sur les engagements de la Suisse en matière de neutralité carbone. Notre plan décennal, basé sur une évaluation détaillée de notre portefeuille immobilier, nous permettra de mettre en œuvre des ajustements progressifs afin de tendre vers la neutralité carbone en 2050.

Les indicateurs clés du fonds sont les suivants :

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

Dominicé s'est fixé les mesures de durabilité suivantes pour le fonds immobilier :

D'ici 2030, nous visons à :

- > Augmenter notre taux de couverture de 4%, atteignant ainsi les 100%, par rapport aux données de 2022.
- > Réduire nos émissions de CO₂ (kg CO₂/m² de SRE/an) de 35% par rapport aux niveaux de 2022.
- > Diminuer notre indice de dépense de chaleur (IDC -MJ/m²) de 16,6% par rapport aux données de 2022.

À la fin de notre programme décennal, nous cherchons à :

- > Réduire nos émissions de CO₂ (kg CO₂/m² de SRE/an) de 50% par rapport aux niveaux de 2022.
- > Réduire notre indice de dépense de chaleur (IDC -MJ/m²) de 29% par rapport aux données de 2022.

Unsere Strategie zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren

Der Fonds hat 2024 eine Strategie zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren verabschiedet, mit regelmäßig überwachten Schlüsselindikatoren. Dieser Ansatz baut auf der Analyse unserer Umweltwirkung auf, die 2022 begonnen wurde, und auf unserem Engagement zur Reduzierung unserer Emissionen und Energieverbrauchs. Ziel ist es, die Pariser Vereinbarungen bis 2030 einzuhalten und unsere Massnahmen an den Schweizer Verpflichtungen zur Kohlenstoffneutralität auszurichten. Unser zehnjähriger Plan, der auf einer detaillierten Bewertung unseres Immobilienportfolios basiert, wird es uns ermöglichen, schrittweise Anpassungen vorzunehmen, um bis 2050 eine CO₂-Neutralität anzustreben.

Die wichtigsten Indikatoren des Fonds sind:

- > Mietfläche (m²)
- > Emission (kg CO₂)
- > Wasserverbrauch (m³)
- > Energiequellen für Wärme im Fonds
- > Energieverbrauch: Strom, Wärme (MWh)
- > Referenzenergiefläche (m²)
- > Energieintensität (kWh/m²)
- > Emissionsintensität (kg CO₂/m²)

Dominicé hat sich die folgenden Nachhaltigkeitsmassnahmen für den Immobilienfonds gesetzt: Bis 2030 streben wir an:





- > Unsere Abdeckungsquote um 4% zu erhöhen, um 100% im Vergleich zu den Daten von 2022 zu erreichen.
- > Unsere CO₂-Emissionen (kg CO₂/m² der EBF/Jahr) um 35% im Vergleich zu den Werten von 2022 zu reduzieren.
- > Unseren Wärmeaufwandsindex (WAI -MJ/m²) um 16,6% im Vergleich zu den Daten von 2022 zu senken.

Am Ende unseres zehnjährigen Programms streben wir an:




- > Unsere CO₂-Emissionen (kg CO₂/m² der EBF/Jahr) um 50% im Vergleich zu den Werten von 2022 zu reduzieren.
- > Unseren Wärmeaufwandsindex (WAI -MJ/m²) um 29% im Vergleich zu den Daten von 2022 zu senken.

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

Zusätzlich hat sich DSPF entschieden, seine Analyse durch die Integration zusätzlicher Indikatoren zu verstärken, um sein Engagement weiter zu vertiefen und seine Maßnahmen zu stärken.

Indicateurs clés ¹	Effectif 2023 ^{4 5}	Effectif 2022	Cible 2030	Variation 2022-2030	Cible 2035	Variation 2022-2035
Schlüsselindikatoren ¹	Belegschaft 2023 ^{4 5}	Belegschaft 2022	Ziel 2030	Abweichung 2022 - 2030	Ziel 2035	Abweichung 2022 - 2035
 Taux de couverture² Deckungsgrad²	94.74%	96.42%	100%	4%	100%	4%
 Emission de CO₂ (kg/m²/an) CO₂-Emissionen (kg/m²/an)	25.69	26.59	17	-35%	13.6	-50% ²
 Indice de Dépense de Chaleur (IDC) (MJ/m²) Wärmeaufwandsindex (WAI) (MJ/m²)	390	397	331	-16.60%	284	-29%
 Mix énergétique thermique³ Energiemix für Wärme³	Mazout / Heizöl: 35% Gaz / Gas: 48% CAD / Fernwärme: 14% Électricité / Strom: 3%	Mazout / Heizöl: 33% Gaz / Gas: 51% CAD / Fernwärme: 13% Électricité / Strom: 3%	Mazout / Heizöl: 25% Gaz / Gas: 36% CAD / Fernwärme: 37% Électricité / Strom: 2%		Mazout / Heizöl: 9% Gaz / Gas: 25% CAD / Fernwärme: 59% Électricité / Strom: 7%	

1. Valeurs moyennes du parc / [Durchschnittswerte des Portfolios](#)
2. Le taux est inférieur à 100% en raison des nouvelles acquisitions / [Aufgrund von Neuanschaffungen liegt die Quote unter 100%](#).
3. Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE) / [Berechnet mit der Energiebezugsfläche \(EBF\)](#)
4. Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA / [Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.](#)
5. Selon référentiel AMAS KBOB 2022 / [Gemäß dem AMAS KBOB 2022 Standard.](#)

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

Notre feuille de route vers le net zéro

Notre plan décennal, conçu par notre équipe interne, établit une feuille de route claire pour réduire les émissions de CO₂ de notre portefeuille immobilier. Ce plan s'appuie sur les méthodologies KBOB 2022, qui définissent les normes suisses en matière de construction et de durabilité des bâtiments, ainsi que sur le cadre REIDA, dédié à la gestion durable des actifs immobiliers.

Initiatives lancées

Pour réduire la consommation électrique des parties communes de nos immeubles, nous avons déjà mis en place des solutions efficaces, telles que l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sur les toits, ainsi que le remplacement des éclairages traditionnels par des luminaires LED, plus économes en énergie.

Concernant la gestion de l'eau, nous avons adopté plusieurs mesures visant à optimiser la consommation dans nos bâtiments. Lors des rénovations, nous intégrons systématiquement des récupérateurs d'eau de pluie, installés sur les toitures ou les terrains, afin de réutiliser cette ressource pour l'arrosage des espaces verts. De plus, nous favorisons la création de zones perméables en remplaçant les surfaces imperméables, telles que les enrobés, ce qui permet une meilleure irrigation des sols. Tous nos appartements rénovés respectent les normes les plus récentes en matière d'optimisation de la consommation d'eau.

Notre engagement pour 2035

En 2024/2025, nous lancerons une évaluation comparative de notre progression à l'aide du benchmark GRESB, qui nous permettra de mesurer nos performances par rapport à nos pairs et d'identifier des axes d'amélioration. Nous nous alignerons également sur des standards reconnus tels que le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) et la SBTi (Science Based Targets initiative). Cette évaluation sera réalisée en collaboration avec pom+, afin de mieux ajuster notre stratégie pour atteindre nos objectifs de réduction des émissions de CO₂.

Dans cette optique, le fonds concentrera sa stratégie environnementale sur la réduction des émissions de carbone de l'ensemble de son portefeuille immobilier. Nous nous engageons à réduire notre dépendance aux énergies fossiles en investissant dans des solutions énergétiques durables, en diminuant la consommation énergétique de notre parc immobilier.

Unsere Roadmap zu Netto-Null

Unser zehnjähriger Plan, entwickelt von unserem internen Team, legt einen klaren Fahrplan zur Reduzierung der CO₂-Emissionen unseres Immobilienportfolios fest. Dieser Plan stützt sich auf die Methodologien KBOB 2022, die die schweizerischen Normen für Bau und Nachhaltigkeit von Gebäuden definieren, sowie auf den REIDA-Rahmen, der der nachhaltigen Verwaltung von Immobilienvermögen gewidmet ist.

Initiativen gestartet

Um den Stromverbrauch der gemeinschaftlichen Bereiche unserer Gebäude zu senken, haben wir bereits effiziente Lösungen umgesetzt, wie die Installation von photovoltaischen oder thermischen Solarpanels auf den Dächern sowie den Austausch traditioneller Beleuchtung durch energieeffiziente LED-Leuchten.

Im Hinblick auf das Wassermanagement haben wir mehrere Maßnahmen zur Optimierung des Verbrauchs in unseren Gebäuden ergriffen. Bei Renovierungen integrieren wir systematisch Regenwassernutzungssysteme, die auf Dächern oder Grundstücken installiert werden, um diese Ressource für die Bewässerung von Grünflächen wiederzuverwenden. Zudem fördern wir die Schaffung von durchlässigen Flächen, indem wir undurchlässige Oberflächen wie Asphalt ersetzen, was eine bessere Bewässerung des Bodens ermöglicht. Alle unsere renovierten Wohnungen entsprechen den neuesten Standards zur Optimierung des Wasserverbrauchs.

Unser Engagement bis 2035

Im Jahr 2024/2025 werden wir eine vergleichende Bewertung unseres Fortschritts anhand des GRESB-Benchmarks durchführen, um unsere Leistungen im Vergleich zu unseren Mitbewerbern zu messen und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Wir werden uns auch an anerkannten Standards wie CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) und SBTi (Science Based Targets Initiative) orientieren. Diese Bewertung wird in Zusammenarbeit mit pom+ durchgeführt, um unsere Strategie zur Erreichung unserer CO₂-Reduktionsziele besser anzupassen.

In diesem Rahmen wird der Fonds seine Umweltstrategie auf die Reduzierung der Kohlenstoffemissionen seines gesamten Immobilienportfolios konzentrieren. Wir verpflichten uns, unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu verringern, indem wir in nachhaltige Energielösungen investieren, den Energieverbrauch unseres Immobilienbestands senken.

Une priorité particulière sera donnée à la rénovation complète de l'enveloppe thermique des bâtiments, avec pour objectif de réduire d'environ un tiers la consommation énergétique. Parallèlement, les sources d'énergie renouvelables, telles que les panneaux solaires, les réseaux de chaleur à distance et les pompes à chaleur, seront systématiquement étudiées et intégrées lorsque cela sera possible. Enfin, nous installerons des infrastructures pour véhicules électriques, incluant des bornes de recharge, afin d'encourager une mobilité plus durable.

Prochaines étapes

Pour le prochain exercice, notre fonds s'engage à approfondir l'analyse de son scope 3 en se focalisant sur deux axes clés : la consommation d'électricité des locataires et les matériaux de construction employés. En collaboration avec pom+ et Signa-Terre, nous visons à affiner notre gestion énergétique et à identifier des opportunités supplémentaires pour réduire notre empreinte carbone.

Nous veillerons à choisir des matériaux de construction avec une empreinte carbone minimale, favorisant les options telles que les constructions en bois et les isolants biosourcés ou minéraux, afin de diminuer les énergies grises dans nos projets de rénovation.

Parallèlement, nous nous efforcerons d'obtenir des certifications environnementales et sociales reconnues, telles que Minergie® (standard, P ou ECO), SNBS, BREEAM, ou HPE/THPE, lorsque cela est techniquement et financièrement viable.

Ces efforts témoignent de notre engagement à renforcer notre stratégie ESG et à réduire significativement notre impact environnemental, tout en contribuant à un avenir plus durable.

Eine besondere Priorität wird der umfassenden Renovierung der thermischen Hülle der Gebäude eingeräumt, mit dem Ziel, den Energieverbrauch um etwa ein Drittel zu senken. Gleichzeitig werden erneuerbare Energiequellen wie Solarpanels, Fernwärmenetze und Wärmepumpen systematisch geprüft und integriert, wenn dies möglich ist. Schließlich werden wir Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge, einschließlich Ladestationen, installieren, um eine nachhaltigere Mobilität zu fördern.

Nächste Schritte

Für das kommende Jahr verpflichtet sich unser Fonds, die Analyse seines Scope 3 zu vertiefen, wobei der Fokus auf zwei Schlüsselaspekten liegt: dem Stromverbrauch der Mieter und den verwendeten Baumaterialien. In Zusammenarbeit mit pom+ und Signa-Terre wollen wir unser Energiemanagement verfeinern und zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung unseres CO₂-Fußabdrucks identifizieren.

Wir werden Materialien mit minimalem CO₂-Fußabdruck wählen, dabei Optionen wie Holzbau und bio-basierte oder mineralische Dämmstoffe bevorzugen, um den Grauenergieanteil in unseren Renovierungsprojekten zu senken. Gleichzeitig werden wir uns bemühen, anerkannte Umwelt- und Sozialzertifikate wie Minergie® (Standard, P oder ECO), SNBS, BREEAM oder HPE/THPE zu erhalten, sofern dies technisch und finanziell machbar ist.

Diese Bemühungen spiegeln unser Engagement wider, unsere ESG-Strategie zu stärken und unseren ökologischen Fußabdruck erheblich zu reduzieren, während wir zu einer nachhaltigeren Zukunft beitragen.

Environnement

Bilan du parc immobilier

La Confédération s'est fixée pour objectif de décarboner le parc immobilier suisse d'ici à 2050. Pour mesurer l'impact des actions entreprises, il est crucial de disposer d'indicateurs environnementaux standardisés.

En 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a introduit quatre indicateurs environnementaux clés : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. Ces indicateurs sont calculés en fonction de la surface de référence énergétique (SRE) des bâtiments. Afin de garantir une comparaison plus transparente des performances environnementales entre différents acteurs, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a élaboré une norme commune.

En 2023, Dominicé a présenté les données énergétiques de son portefeuille en utilisant deux méthodologies : la norme SIA 2031 avec le facteur KBOB 2022 et la norme REIDA, cette dernière étant indicative. Cette nouvelle approche a permis de constater une réduction des émissions de CO₂ calculées pour notre parc immobilier.

Les indices environnementaux de 2023 montrent une amélioration continue, avec une légère diminution de l'intensité énergétique et des émissions de CO₂ par mètre carré de surface de référence énergétique (SRE). Les surfaces ont été certifiées par le bureau EcoBIM à Genève. Ces résultats sont conformes à nos prévisions et illustrent notre engagement à réduire l'empreinte environnementale de notre portefeuille.

Taux de couverture

Le taux de couverture reste très élevé, reflétant notre ambition de garantir une transparence maximale et d'améliorer efficacement l'impact environnemental de l'ensemble de notre parc immobilier. Cependant, un problème technique lié au décompte du chauffage de l'immeuble de Mercerie à Lausanne a entraîné une diminution temporaire de certaines données concernant le taux de couverture. Nous prévoyons de résoudre ce problème pour le prochain exercice.

Umwelt

Bilanz des Immobilienportfolios

Die Schweiz hat sich zum Ziel gesetzt, den Immobilienbestand bis 2050 zu dekarbonisieren. Um die Auswirkungen der ergriffenen Maßnahmen zu messen, ist es entscheidend, standardisierte Umweltindikatoren zu verwenden.

Im Jahr 2022 hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) vier wichtige Umweltindikatoren eingeführt: den Deckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix. Diese Indikatoren werden auf Grundlage der Energiebezugsfläche (EBF) der Gebäude berechnet. Um eine transparenter Vergleichbarkeit der Umweltleistungen zwischen verschiedenen Akteuren zu gewährleisten, hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) eine gemeinsame Norm entwickelt.

Im Jahr 2023 präsentierte Dominicé die Energiemessdaten seines Portfolios unter Verwendung zweier Methodologien: der Norm SIA 2031 mit dem KBOB 2022-Faktor und der REIDA-Norm, wobei letzterer indikativ. Dieser neue Ansatz ermöglichte es, eine Reduzierung der berechneten CO₂-Emissionen für unser Immobilienportfolio festzustellen.

Die Umweltindizes von 2023 zeigen eine kontinuierliche Verbesserung, mit einem leichten Rückgang der Energieintensität und der CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF). Die Flächen wurden von der EcoBIM-Agentur in Genf zertifiziert. Diese Ergebnisse entsprechen unseren Erwartungen und verdeutlichen unser Engagement zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks unseres Portfolios.

Deckungsgrad

Der Deckungsgrad bleibt sehr hoch und spiegelt unser Bestreben wider, maximale Transparenz zu gewährleisten und den Umwelteinfluss unseres gesamten Immobilienportfolios effektiv zu verbessern. Ein technisches Problem im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung des Gebäudes Mercerie in Lausanne hat jedoch vorübergehend zu einer Reduzierung bestimmter Daten zum Deckungsgrad geführt. Wir planen, dieses Problem im nächsten Jahr zu beheben.

Pour la période 2023, le taux de couverture des différents fluides et CO₂, évalué selon les normes SIA 2031 et KBOB 2022, se compose comme suit :

Für den Zeitraum 2023 wird der Deckungsgrad der verschiedenen Flüssigkeiten und Co₂, bewertet nach den Normen SIA 2031 und KBOB 2022, setzt sich wie folgt zusammen:

Émissions de CO ₂ CO ₂ -Emissionen	Thermique Thermisch	Electricité Elektrizität	Eau Wasser
94.74%	95.64%	98.94%	100%

En appliquant la norme de la Real Estate Investment Data Association (REIDA), le taux de couverture des émissions de CO₂ s'élève à 95,25%.

Durch die Anwendung des Standards der Real Estate Investment Data Association (REIDA) beträgt der Deckungsgrad der CO₂-Emissionen 95,25%.

Indice de dépense de chaleur (IDC), intensité énergétique et mix énergétique

En 2023, la consommation thermique totale de notre parc immobilier a atteint 10'386'953 kWh, marquant une diminution par rapport à 2022. Cette réduction se reflète dans l'indice de dépense de chaleur (IDC), qui s'établit désormais à 390 MJ/m², soit une baisse de 1,76% par rapport à l'année précédente (397 MJ/m²). Pour la troisième année consécutive, notre parc immobilier obtient l'étiquette C pour cet indicateur, avec 34,38% des immeubles classés dans cette catégorie et 21,88% dans la catégorie B, plaçant ainsi plus de la moitié des bâtiments du parc dans le haut de l'échelle.

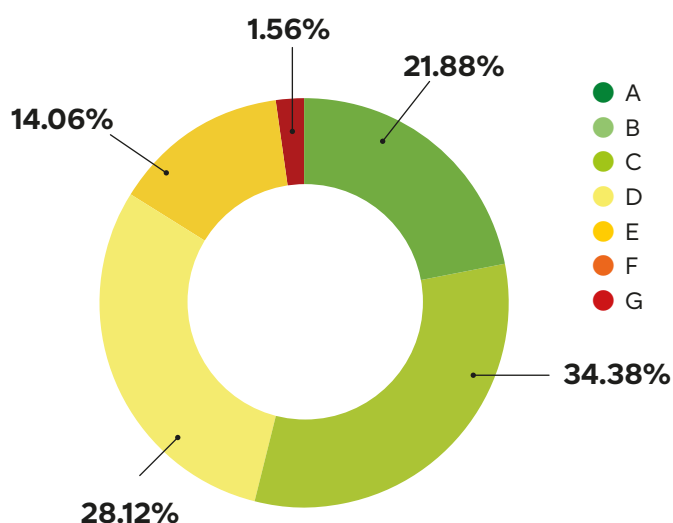
Wärmeaufwandsindex (WAI), Energieintensität und Energiemix

Im Jahr 2023 erreichte der gesamte Wärmeverbrauch unseres Immobilienportfolios 10'386'953 kWh, was einen Rückgang im Vergleich zu 2022 markiert. Diese Reduktion spiegelt sich in der Wärmeaufwandsindex (WAI) wider, die nun bei 390 MJ/m² liegt, was einem Rückgang von 1,76% im Vergleich zum Vorjahr (397 MJ/m²) entspricht. Zum dritten Mal in Folge erhält unser Immobilienbestand das Label C für diesen Indikator, wobei 34,38% der Gebäude in diese Kategorie und 21,88% in die Kategorie B fallen, was mehr als die Hälfte der Gebäude im oberen Bereich der Skala platziert.

Étiquette globale du parc Gesamteinstufung des Portfolios



Répartition des immeubles par étiquette Verteilung der Gebäude nach Etikett



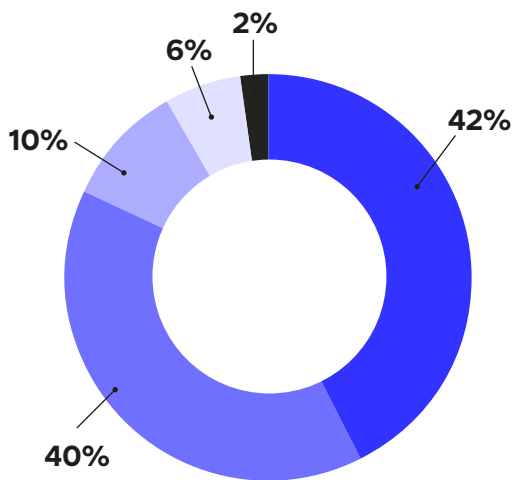
En 2023, l'intensité énergétique du portefeuille est de 105,80 kWh/m², en baisse par rapport à 110,74 kWh/m² en 2022. Selon la norme REIDA, ce ratio s'élève à 117,09 kWh/m² pour 2023.

Les graphiques ci-dessous présentent le mix énergétique (KBOB 2022), illustrant la part des différents types d'agents énergétiques dans la consommation totale et les émissions de gaz à effet de serre (scope 1+2) au sein du portefeuille.

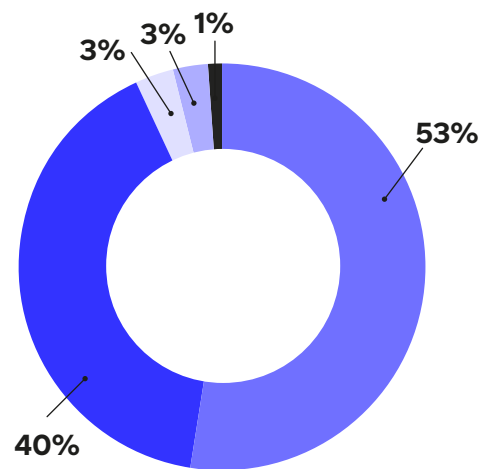
Im Jahr 2023 liegt die Energieintensität des Portfolios bei 105,80 kWh/m², ein Rückgang im Vergleich zu 110,74 kWh/m² im Jahr 2022. Laut der REIDA-Norm beträgt dieses Verhältnis 117,09 kWh/m² für 2023.

Die folgenden Grafiken zeigen den Energiemix (KBOB 2022) und veranschaulichen den Anteil der verschiedenen Energiearten am Gesamtverbrauch sowie die Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) innerhalb des Portfolios.

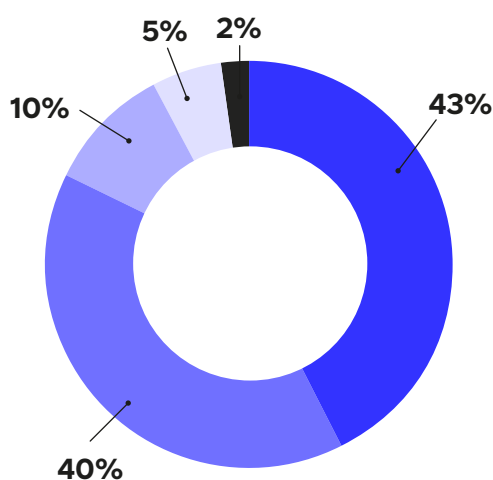
Mix énergétique Energieträgermix



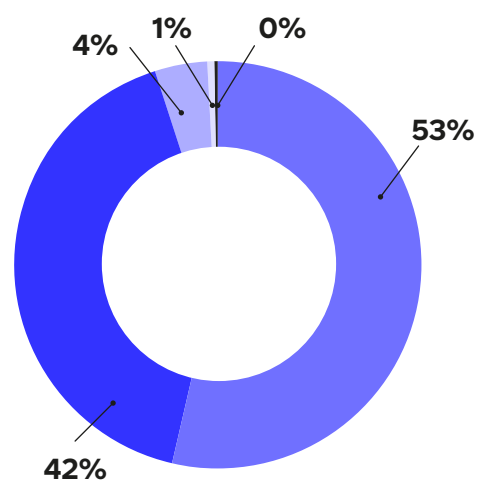
Émission de gaz à effet de serre scope 1 & 2 Treibhausgasemissionen - Scope 1 & 2



En appliquant la norme de la Real Estate Investment Data Association (REIDA), les résultats sont les suivants :



Bei Anwendung der Norm der Real Estate Investment Data Association (REIDA) ergeben sich folgende Ergebnisse:

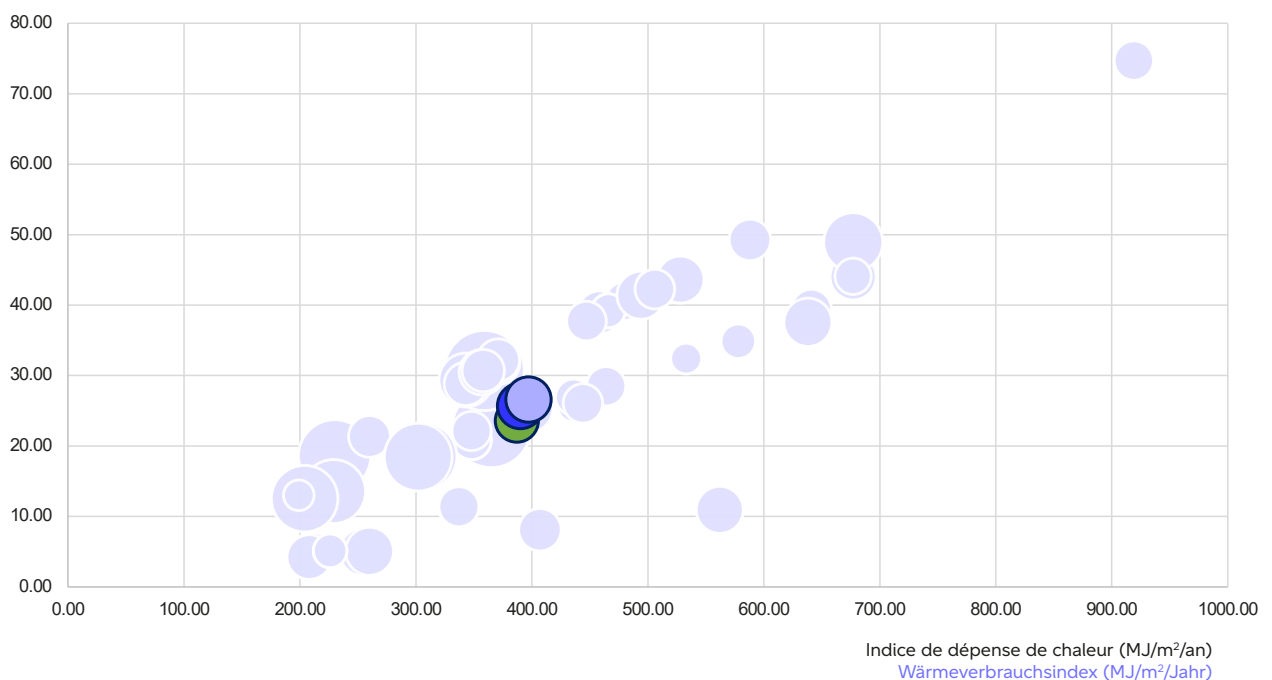


- Gaz / Gas
- Mazout / Heizöl
- CAD_Ville / CAD_Stadt
- Électricité des communs / Elektrizität der Gemeinschaftsräume
- Électricité / Elektrizität

Le graphique ci-dessous illustre la distribution des immeubles en fonction de leurs consommations thermiques (mesurées par l'IDC) et de leurs émissions de CO₂ par mètre carré, pour la partie thermique ainsi que pour l'électricité des parties communes. La taille des cercles sur le graphique est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE) de chaque immeuble.

Die folgende Grafik veranschaulicht die Verteilung der Gebäude basierend auf ihrem Wärmeverbrauch (gemessen durch den WAI) und ihren CO₂-Emissionen pro Quadratmeter, sowohl für den thermischen Teil als auch für die Elektrizität der Gemeinschaftsräume. Der Durchmesser der Kreise in der Grafik ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF) jedes Gebäudes.

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



- Immeubles DSPF 2023 / Liegenschaft DSPF 2023
- Moyenne des immeubles DSPF 2023 / Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2023
- Moyenne des immeubles DSPF 2022 / Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2022
- Moyenne des clients Signa-Terre SA 2023 / Durchschnittswert der Kunden von Signa-Terre AG 2023

Ce graphique montre que, en 2023, notre portefeuille moyen s'est amélioré par rapport à 2022 et qu'il se rapproche du benchmark du parc immobilier moyen de Signa-Terre. Cette évolution est particulièrement encourageante et souligne notre engagement continu envers la décarbonation de notre parc immobilier.

Diese Grafik zeigt, dass sich unser durchschnittliches Portfolio im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 verbessert hat und sich dem Benchmark des durchschnittlichen Immobilienportfolios von Signa-Terre annähert. Diese Entwicklung ist besonders ermutigend und unterstreicht unser kontinuierliches Engagement für die Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios.

Consommations électriques

La consommation électrique des parties communes de notre portefeuille a totalisé 714'283,79 kWh pour 2023. En rapportant cette consommation à la surface de référence énergétique (SRE), nous obtenons une consommation de 6,59 kWh/m², ce qui représente une légère augmentation de 0,74 % par rapport à 2022 (6,54 kWh/m²). Notre parc immobilier obtient la note C pour cet indicateur, avec 39,4 % des immeubles dans la catégorie B et 78,87 % dans les catégories A à C.

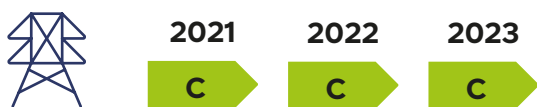
L'analyse couvre l'électricité des parties communes, des techniques, des parkings et des chaufferies. Les consommations privées ne sont pas intégrées sauf pour certains bâtiments administratifs où la distinction est difficile.

Elektrizitätsverbrauch

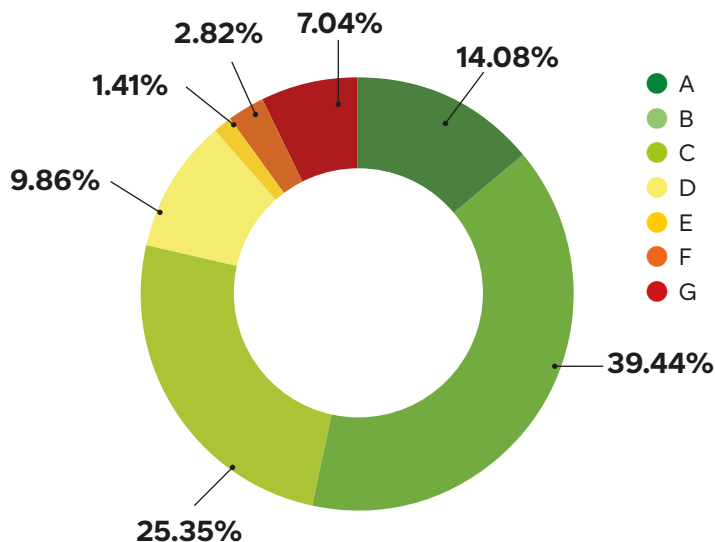
Der Elektrizitätsverbrauch der Gemeinschaftsbereiche unseres Portfolios betrug 714'283,79 kWh für 2023. Bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) ergibt sich ein Verbrauch von 6,59 kWh/m², was einen leichten Anstieg von 0,74% im Vergleich zu 2022 (6,54 kWh/m²) darstellt. Unser Immobilienbestand erhält für diesen Indikator die Note C, wobei 39,4% der Gebäude in der Kategorie B und 78,87% in den Kategorien A bis C eingestuft sind.

Die Analyse umfasst die Elektrizität für Gemeinschaftsbereiche, Technikräume, Parkplätze und Heizräume. Private Verbrauchsdaten sind nicht enthalten, außer bei einigen Verwaltungsgebäuden, bei denen die Unterscheidung schwierig ist.

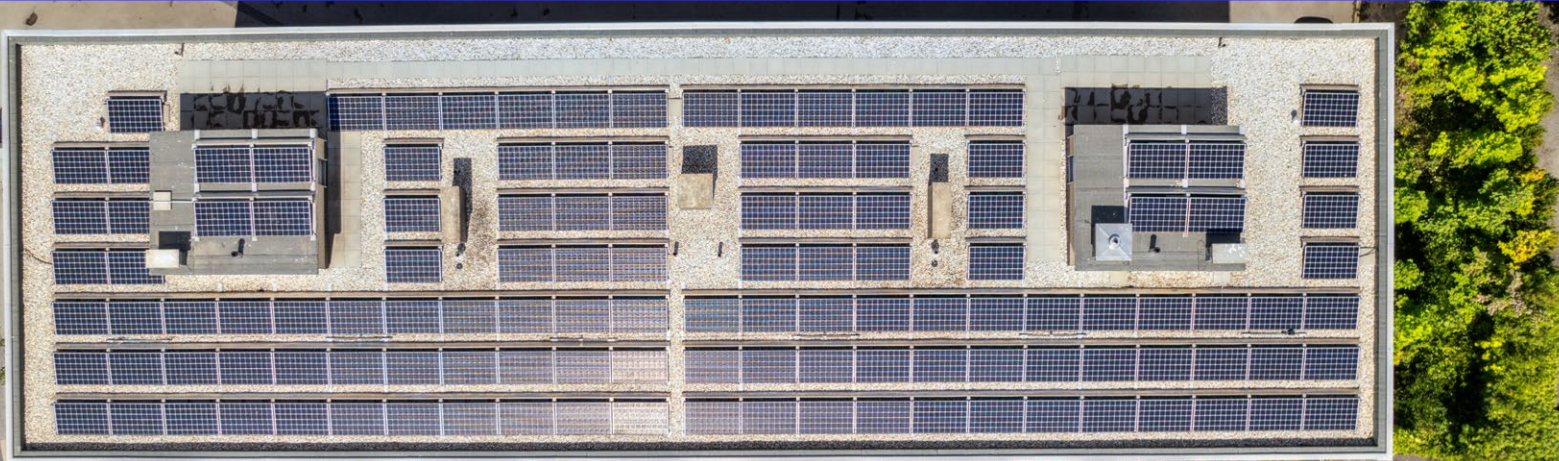
Étiquette globale du parc Gesamteinstufung des Portfolios



Répartition des immeubles par étiquette Verteilung der Gebäude nach Etikett



Rue de Grise-Pierre 26, Neuchâtel (NE)



Intensité des émissions de CO₂ (kg/CO₂/m²) – Scope 1 + 2

Les émissions totales de CO₂ (scope 1+2) pour 2023 s'élèvent à 2'666 tonnes, soit 25,69 kg de CO₂ par mètre carré de SRE. Cela représente une diminution de 3,38 % par rapport à 2022 (26,59 kg CO₂/m²). Selon la norme REIDA, les émissions de CO₂ actuelles sont de 22,03 kg CO₂/m².

CO₂-Intensité (kg CO₂/m²) – Scope 1 + 2

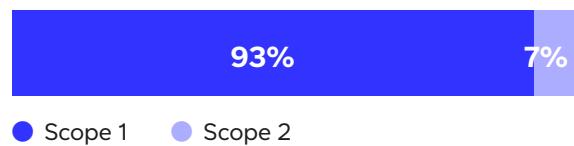
Die Gesamtemissionen von CO₂ (Scope 1+2) für 2023 belaufen sich auf 2'666 Tonnen, was 25,69 kg CO₂ pro Quadratmeter EBF entspricht. Dies stellt eine Reduzierung von 3,38% im Vergleich zu 2022 (26,59 kg CO₂/m²) dar. Laut der REIDA-Norm betragen die aktuellen CO₂-Emissionen 22,03 kg CO₂/m².

Émissions moyennes du parc Scope 1+2 Durchschnittliche Emissionen des Portfolios Scope 1+2



	2021	2022	2023
	26.12	26.59	25.69 (kg/CO ₂ /m ²)

Répartition par Scope Verteilung nach Scope



Les scopes sont définis comme suit selon la norme ISO 14064 et selon la pratique:

- > Scope 1 : Émissions directes générées au niveau de l'immeuble (par exemple, combustion de gaz ou de mazout pour le chauffage).
- > Scope 2 : Émissions en amont liées à l'énergie fournie au bâtiment (par exemple, production de chauffage à distance, électricité pour les parties communes).
- > Scope 3 : Émissions en amont et en aval du bâtiment (par exemple, consommation électrique des utilisateurs).

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

Scopes gemäß ISO 14064 und gängiger Praxis:

- > Scope 1: Direkte Emissionen, die auf der Gebäudeebene entstehen (zum Beispiel Verbrennung von Gas oder Heizöl zur Beheizung).
- > Scope 2: Vorab-Emissionen im Zusammenhang mit der dem Gebäude gelieferten Energie (zum Beispiel Fernwärmeproduktion, Elektrizität für die Gemeinschaftsbereiche).
- > Scope 3: Vorab- und nachgelagerte Emissionen des Gebäudes (zum Beispiel Stromverbrauch der Nutzer).

Die folgende Übersichtstabelle präsentiert die Ergebnisse gemäß den wichtigsten Referenzwerten und Empfehlungen, die derzeit in der Schweiz verwendet werden.

Méthode Methode	Facteurs Faktoren	Scope 1	Scope 1 + 2	Scope 1 + 2 + 3	Unité Einheit
CECB / GEAK	OFEV	21.25	N/A	N/A	(kgCo2/m ²)
SIA	KBOB 2022	23.89	25.69	28.05	(kgCo2/m ²)
AMAS/REIDA	INTEP	20.9	22.03	28.32	(kgCo2/m ² SRE CALC.)

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

Il est à noter que les acquisitions et ventes de biens immobiliers peuvent influencer la consommation d'énergie et les émissions de CO₂. En effet, si le bien en question représente une part significative de l'inventaire en raison de sa taille ou s'il y a eu plusieurs achats et/ou ventes dans l'année, ces changements peuvent influencer les données globales de performance environnementale du parc.

Consommations d'eau

La consommation totale d'eau du portefeuille s'élève à 112'334 m³ pour 2023. Ramenée au m² de SRE, cette consommation est de 1,03 m³/m², avec une légère augmentation de 0,11 % par rapport à 2022 (1,03 m³/m²). Notre parc immobilier obtient l'étiquette B, avec 58,9 % des immeubles classés dans cette catégorie.

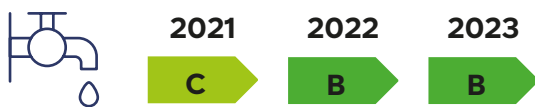
Die nach den Methoden „GEAK/OFEV“ und „AMAS/REIDA“ berechneten Daten dienen nur zur Orientierung und wurden im Rahmen des ISAE 3000 Type 2 Berichts von Signa-Terre nicht geprüft.

Es ist zu beachten, dass der Erwerb und Verkauf von Immobilien den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen beeinflussen können. Wenn die betreffende Immobilie aufgrund ihrer Größe einen wesentlichen Teil des Inventars ausmacht oder wenn im Jahr mehrere Käufe und/oder Verkäufe stattgefunden haben, können diese Änderungen die globalen Umweltdaten des Portfolios beeinflussen.

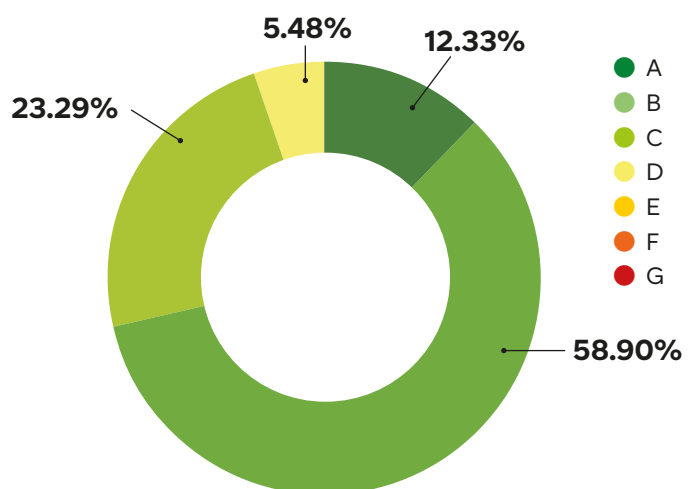
Wasserverbrauch

Der gesamte Wasserverbrauch des Portfolios beträgt 112.334 m³ für 2023. Bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) ergibt sich ein Verbrauch von 1,03 m³/m², was einen leichten Anstieg von 0,11% im Vergleich zu 2022 (1,03 m³/m²) darstellt. Unser Immobilienportfolio erhält die Bewertung B, wobei 58,9% der Gebäude in diese Kategorie eingestuft sind.

Étiquette globale du parc Gesamteinstufung des Portfolios



Répartition des immeubles par étiquette Verteilung der Gebäude nach Etikett



Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) est fermement engagé dans la réduction des émissions de CO₂ de son portefeuille, conformément à sa stratégie ESG. Nous visons à limiter ces émissions à 13.6 kg/m²/an d'ici 2035, avec un objectif intermédiaire fixé pour 2030 à 17 kg/m²/an.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution attendue de la réduction des émissions de CO₂, en tenant compte des rénovations énergétiques prévues et de la transition vers des systèmes de chauffage non fossiles d'ici 2035. Ces actions s'inscrivent dans le cadre de notre plan décennal, qui inclut également des investissements dans le cadre de la densification de notre portefeuille immobilier existant.

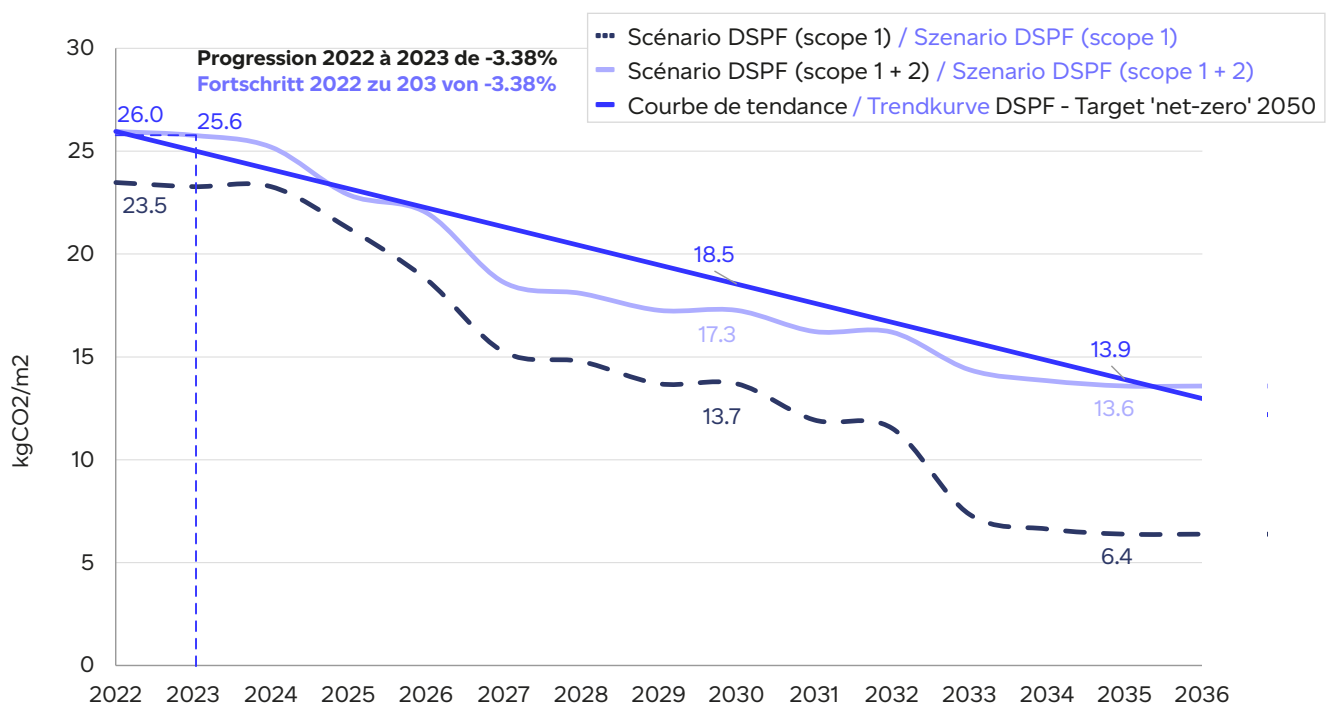
En parallèle, des études sont en cours pour définir les étapes suivantes de réduction des émissions pour la période 2036-2050, afin de s'aligner pleinement avec les engagements de l'Accord de Paris sur le climat.

Reduktionspfad der CO₂-Emissionen

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) ist fest entschlossen, die CO₂-Emissionen seines Portfolios gemäß seiner ESG-Strategie zu reduzieren. Unser Ziel ist es, diese Emissionen bis 2035 auf 13.6 kg/m²/Jahr zu begrenzen, mit einem Zwischenziel von 17 kg/m²/Jahr bis 2030.

Das folgende Diagramm zeigt die erwartete Entwicklung der Reduzierung der CO₂-Emissionen, unter Berücksichtigung der geplanten energetischen Renovierungen und der Umstellung auf fossile Brennstoffe bis 2035. Diese Maßnahmen sind Teil unseres zehnjährigen Plans, der auch Investitionen im Rahmen der Verdichtung unseres bestehenden Immobilienportfolios umfasst.

Parallel dazu laufen Studien zur Definition der nächsten Schritte zur Reduzierung der Emissionen für den Zeitraum 2036-2050, um vollständig mit den Verpflichtungen des Pariser Klimaabkommens übereinzustimmen.



L'analyse des CAPEX de rénovation énergétique et de leurs projections a été réalisée jusqu'en 2035. Les analyses complémentaires devront être menées pour planifier la suite de la trajectoire de réduction des émissions afin d'atteindre les objectifs de 2050.

Les calculs ont été effectués avec les facteurs d'émissions du KBOB 2014 (SIA 2031).

Cette trajectoire est dépendante des risques suivants:

- pénurie des matériaux de constructions et de la main d'œuvre
- retards des autorisations
- retards des déploiements planifiés des Chauffages à Distance (CAD)
- changement des règlements, surtout concernant les facteurs d'émissions carbone

Die Analyse der CAPEX für energetische Renovierungen und deren Projektionen wurde bis 2035 durchgeführt. Ergänzende Analysen müssen durchgeführt werden, um den weiteren Verlauf des Reduktionspfads der Emissionen zu planen, um die Ziele für 2050 zu erreichen.

Die Berechnungen wurden mit den Emissionsfaktoren des KBOB 2014 (SIA 2031) durchgeführt.

Dieser Pfad ist abhängig von folgenden Risiken:

- Mangel an Baumaterialien und Arbeitskräften
- Verzögerungen bei Genehmigungen
- Verzögerungen bei der geplanten Einführung von Fernwärmesystemen
- Änderungen der Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der Kohlenstoff-Emissionsfaktoren

	AMAS / "REIDA" 2023 ¹	AMAS / "KBOB 2022" 2023 ^{1,2}	AMAS / "KBOB 2022" 2022	Δ 2023 - 2022
Taux de couverture / Erfassungsquote	95.25%	94.74%	96.42%	-1.74%
Taux de couverture Thermique en % / Deckungsgrad Thermisch in %.	95.92%	95.64%	97.06%	-1.47%
Taux de couverture Electricité en % / Deckungsgrad Elektrizität in %.	99.06%	98.94%	99.08%	-0.14%
Taux de couverture Eau en % / Deckungsgrad Wasser in %	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%
Nombre total d'objets / Gesamtzahl der Objekte	73	73	71	2.82%
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²] / Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²].	110'381	109'511	109'441	0.06%
Nombre d'objet pris en compte / Anzahl der berücksichtigten Objekte	63	63	65	-3.08%
Surface de référence énergétique déterminante [m²] / Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²].	105'143	103'751	105'526	-1.68%
Part des surfaces de référence énergétiques certifiées [%] / Anteil der zertifizierten Energiebezugsflächen [%]	N/A	97.55%	32.82%	197.23%
Mix énergétique - Scope 1 + 2 / Energiemix - Scope 1 + 2				
Gaz / Gas	42.95%	42.42%	44.60%	-4.90%
Mazout / Heizöl	39.78%	39.52%	37.18%	6.28%
CAD_Ville / CAD_Stadt	9.78%	9.85%	10.49%	-6.10%
Electricité des communs / Elektrizität der Gemeinschaftsräume	5.46%	6.12%	5.80%	5.64%
Electricité / Elektrizität	2.03%	2.09%	1.93%	8.40%
Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1 + 2 / Energieintensität (kWh/m²) - Scope 1 + 2	117.09	105.80	110.74	-4.46%
Consommation énergie totale (MWh) / Gesamtenergieverbrauch (MWh)	12'311	10'977	11'686	-6.07%

1. 01.01.2023 - 31.12.2023

2. Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA / Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

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

1. 01.01.2023 - 31.12.2023

2. Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA / Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

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

4. Ces données n'ont pas fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA / Diese Daten waren nicht von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

Social

Locataires au cœur de la transition

À la fin de chaque rénovation énergétique, nous mettons en place des sessions de sensibilisation pour informer les locataires sur les enjeux ESG et les bonnes pratiques à adopter dans les immeubles rénovés afin d'optimiser leur consommation. Grâce à des conseils pratiques et des recommandations, nous visons à améliorer l'efficacité énergétique et la gestion des ressources, favorisant ainsi une gestion plus responsable et durable des bâtiments. Ce programme est également conçu pour renforcer la collaboration entre propriétaires et locataires, amplifiant les actions ESG à travers tout notre portefeuille immobilier.

Depuis fin juin 2024, nous avons lancé les premiers contrats de bail « Green Lease », une initiative innovante qui renforce la durabilité des relations locatives. Ces baux verts incluent des mesures collaboratives entre locataires et bailleurs, mises en œuvre par des avenants ou des annexes aux contrats de location existants. Ils visent à améliorer la durabilité des bâtiments et à réduire les émissions de CO₂. Cette initiative apporte des avantages significatifs : elle accroît l'attractivité des biens immobiliers et améliore l'efficacité énergétique, ce qui réduit les charges d'exploitation.

Nous projetons d'étendre progressivement ces clauses de durabilité à l'ensemble de nos contrats de location, car seule une coopération étroite entre bailleurs et locataires peut véritablement soutenir nos engagements climatiques.

En outre, nous réalisons une enquête de satisfaction tous les trois ans pour recueillir les avis des locataires et identifier les domaines à améliorer. En fin 2023, notre première enquête a obtenu un taux de réponse de 17 % avec une moyenne de satisfaction de 6,25/10. En réponse à ces résultats, nous avons pris des mesures pour améliorer les points soulevés, notamment en renforçant le service de conciergerie, en installant des bornes de recharge pour véhicules électriques et en optimisant la gestion des déchets. Ces actions s'inscrivent dans notre engagement à ajuster nos pratiques et à offrir des solutions concrètes pour améliorer continuellement l'expérience de nos locataires ainsi que leur santé et bien-être.

Enfin, nous avons décidé d'installer des compteurs de chaleur sur tous les radiateurs hydrauliques en partenariat avec Neovac SA. Ces compteurs, installés d'ici juin 2025, permettront de suivre les consom-

Soziales

Mieter im Mittelpunkt des Wandels

Nach Abschluss jeder energetischen Renovierung werden wir Sensibilisierungsveranstaltungen durchführen, um die Mieter über ESG-Themen und bewährte Praktiken in den renovierten Gebäuden zu informieren, um ihren Verbrauch zu optimieren. Durch praktische Ratschläge und Empfehlungen wollen wir die Energieeffizienz und das Ressourcenmanagement verbessern, was zu einer verantwortungsvollen und nachhaltigeren Verwaltung der Gebäude beiträgt. Dieses Programm ist auch darauf ausgelegt, die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Mietern zu stärken und die ESG-Maßnahmen über unser gesamtes Immobilienportfolio hinweg zu verstärken.

Seit Ende Juni 2024 haben wir die ersten „Green Lease“-Mietverträge eingeführt, eine innovative Initiative, die die Nachhaltigkeit der Mietverhältnisse stärkt. Diese grünen Mietverträge umfassen kollaborative Maßnahmen zwischen Mietern und Vermietern, die durch Zusatzvereinbarungen oder Anhänge zu bestehenden Mietverträgen umgesetzt werden. Sie zielen darauf ab, die Nachhaltigkeit der Gebäude zu verbessern und die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Diese Initiative bringt wesentliche Vorteile: Sie erhöht die Attraktivität der Immobilien und verbessert die Energieeffizienz, was die Betriebskosten senkt.

Wir planen, diese Nachhaltigkeitsklauseln schrittweise auf alle unsere Mietverträge auszuweiten, da nur eine enge Zusammenarbeit zwischen Vermietern und Mietern unsere klimatischen Verpflichtungen wirklich unterstützen kann.

Darüber hinaus führen wir alle drei Jahre eine Zufriedenheitsumfrage durch, um die Meinungen der Mieter zu sammeln und Verbesserungspotenziale zu identifizieren. Ende 2023 ergab unsere erste Umfrage eine Rücklaufquote von 17% mit einer durchschnittlichen Zufriedenheit von 6,25/10. In Reaktion auf diese Ergebnisse haben wir Maßnahmen zur Verbesserung der angesprochenen Punkte ergriffen, insbesondere durch die Verstärkung des Concierge-Service, die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und die Optimierung der Abfallbewirtschaftung. Diese Maßnahmen sind Teil unseres Engagements, unsere Praktiken anzupassen und kontinuierlich konkrete Lösungen zur Verbesserung des Mieterlebnisses zu bieten sowie deren Gesundheit und Wohlbefinden.

Schließlich haben wir beschlossen, Wärmemesser an allen hydraulischen Heizkörpern in Zusammenarbeit mit Neovac SA zu installieren. Diese Messgeräte, die

mations individuelles de chaleur et d'informer les locataires en temps réel via l'application MyEnergy, afin de les sensibiliser à leur consommation et encourager des comportements plus économes.

Gouvernance

Adaptation de notre contrat de fonds

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

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

Intégration du Benchmark GRESB

En 2024, nous avons également rejoint le benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), un système d'évaluation international leader en matière de mesure des performances de durabilité des sociétés immobilières et fonds immobiliers. Cette nouvelle adhésion a contribué à améliorer la transparence et la précision de notre reporting, en particulier grâce à l'émission de notre rapport de durabilité, pour lequel une sélection d'indicateurs a été soumis à une assurance limitée de Pricewaterhouse Coopers SA.

bis Juni 2025 installiert werden, ermöglichen es, den individuellen Wärmeverbrauch zu überwachen und die Mieter in Echtzeit über die MyEnergy-App zu informieren, um sie für ihren Verbrauch zu sensibilisieren und ein energieeffizienteres Verhalten zu fördern.

Governance

Anpassung unseres Fondsvertrags

Die Umsetzung unseres Engagements in Bezug auf Nachhaltigkeit besteht in der systematischen Berücksichtigung von Umwelt- und Chancenrisiken bei Anlageentscheidungen sowie in der Verwaltung der Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus. Unser Fondsvertrag wurde angepasst, um dieses Engagement zu integrieren und von der FINMA am 27. Mai 2024 genehmigt.

Aufgrund der ausschließlichen Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes „Integration nachhaltiger Faktoren“ gilt der Fonds nicht als nachhaltig und wird nicht nachhaltig verwaltet.

Integration des GRESB-Benchmarks

Im Jahr 2024 sind wir dem GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) beigetreten, einem führenden internationalen Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds. Diese neue Mitgliedschaft hat dazu beigetragen, die Transparenz und Genauigkeit unseres Reportings zu verbessern, insbesondere durch die Herausgabe unseres Nachhaltigkeitsberichts, für den ausgewählte Indikatoren von Pricewaterhouse Coopers AG einer begrenzten Zuverlässigkeitsprüfung unterzogen wurden.



À propos du global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

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

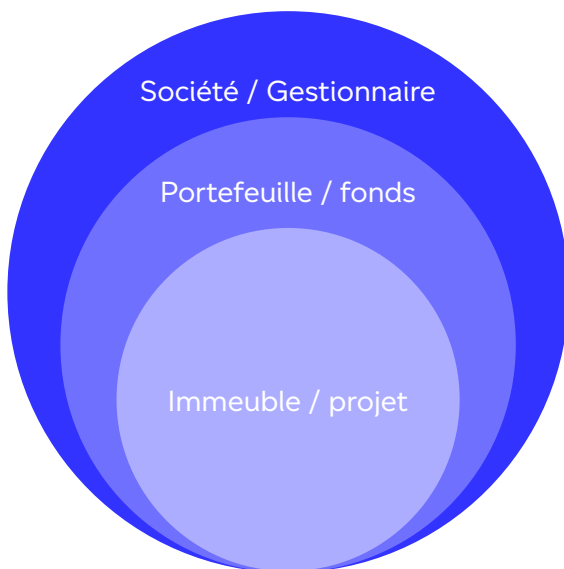
Über den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB wurde 2009 gegründet und ist heute der globale Standard zur Bewertung der Umwelt-, Sozial- und Governance-Leistung (ESG) von Immobilienfonds. Für seine Mitglieder führt die Organisation unabhängige Studien zu den ESG-Daten von Immobilienportfolios durch und liefert den Investoren und Managern einen umfassenden Bericht über die ESG-Leistung des betreffenden Fonds. Für weitere Informationen besuchen Sie bitte www.gresb.com.

Diego Reyes, Senior Fund Manager, souligne que : « L'approche à long terme est un pilier de notre stratégie. C'est dans cet esprit que notre objectif est de générer des rendements pérennes et robustes. En devenant membre du GRESB, nous affirmons notre implication en faveur du développement durable, aussi bien dans la gestion proactive des risques que dans nos choix d'investissement. »

Notre approche

Notre approche repose sur des éléments clés et une vision à long terme. Nous avons mis en place une charte d'investissement responsable spécialement pour les activités immobilières, ainsi qu'une évaluation du cycle de vie des biens immobiliers, couvrant l'immeuble-projet, le portefeuille-fonds et la société-gestionnaire.



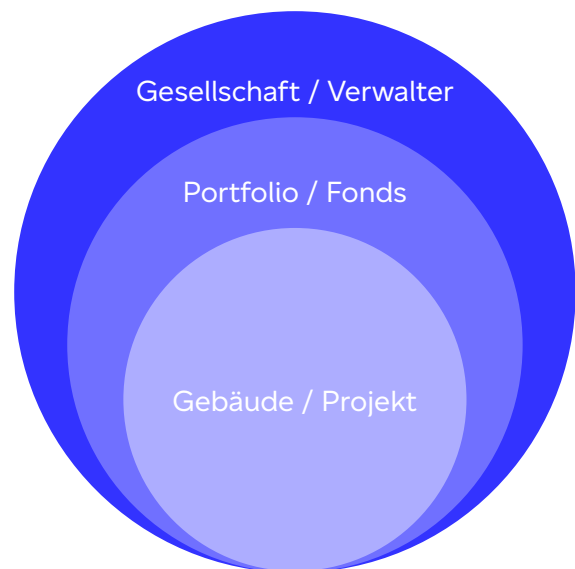
Le processus de gestion des risques comprend quatre étapes principales :

- 1. Analyse des risques :** Identification des risques physiques (ex. catastrophes naturelles, vieillissement des infrastructures) et des risques de transition (ex. évolutions réglementaires, coûts des énergies fossiles).
- 2. Répartition des risques :** Classification des risques selon leur importance et leur impact financier potentiel.

Diego Reyes, Senior Fund Manager, betont: „Der langfristige Ansatz ist ein Eckpfeiler unserer Strategie. In diesem Sinne ist es unser Ziel, dauerhafte und robuste Renditen zu erzielen. Durch unsere Mitgliedschaft im GRESB bekräftigen wir unser Engagement für nachhaltige Entwicklung, sowohl im proaktiven Risikomanagement als auch in unseren Anlageentscheidungen.“

Unser Ansatz

Unser Ansatz basiert auf Schlüsselkomponenten und einer langfristigen Vision. Wir haben eine Charta für verantwortungsbewusstes Investieren speziell für Immobilienaktivitäten sowie eine Lebenszyklusanalyse von Immobilien eingerichtet, die das Immobilienprojekt, das Portfolio und die Verwaltungsgesellschaft abdeckt.



Der Risikomanagementprozess umfasst vier Hauptschritte:

- 1. Risikobewertung:** Identifizierung von physischen Risiken (z. B. Naturkatastrophen, Alterung der Infrastruktur) und Transitionsrisiken (z. B. regulatorische Veränderungen, Kosten fossiler Brennstoffe).
- 2. Risikoverteilung:** Klassifizierung der Risiken nach ihrer Bedeutung und ihrem potenziellen finanziellen Einfluss.

3. Mesures de gestion des risques : Déploiement de stratégies pour atténuer les risques identifiés, notamment via des investissements dans des solutions énergétiques durables et des projets de rénovation.

4. Reporting : Communication régulière et transparente sur les risques identifiés et les actions prises.

Les risques sont systématiquement évalués à travers plusieurs critères, notamment une évaluation financière de leur impact, une notation (sur une échelle de 1 à 5) et une estimation de la probabilité que ces risques se concrétisent. Ce processus permet à DSPF de prendre des décisions éclairées pour assurer la résilience de son portefeuille à long terme.

Nous utilisons une matrice de matérialité pour prioriser les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et suivons de près les risques associés.

Dès 2023, DSPF a développé une matrice de matérialité afin d'identifier et prioriser les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance les plus pertinents pour les parties prenantes de notre portefeuille immobilier. Cette matrice guide nos actions et nos investissements, nous permettant de concentrer nos efforts sur les enjeux les plus stratégiques. Elle est le résultat d'une analyse approfondie impliquant des consultations avec nos parties prenantes, investisseurs, et locataires, afin de s'assurer que nos priorités sont alignées avec leurs attentes et les besoins du marché.

Parallèlement, nous avons mis en place une matrice des risques ESG. Cette matrice nous permet d'anticiper les défis futurs, tels que les changements climatiques, les évolutions réglementaires, et les attentes croissantes des parties prenantes en matière de durabilité. Grâce à cet outil, nous sommes en mesure de prendre des décisions éclairées et de déployer des stratégies de gestion des risques qui renforcent la résilience de notre portefeuille à long terme.

3. Risikomanagementmaßnahmen: Implementierung von Strategien zur Minderung der identifizierten Risiken, unter anderem durch Investitionen in nachhaltige Energielösungen und Sanierungsprojekte.

4. Berichterstattung: Regelmäßige und transparente Kommunikation über identifizierte Risiken und ergriffene Maßnahmen.

Die Risiken werden systematisch anhand mehrerer Kriterien bewertet, darunter eine finanzielle Bewertung ihrer Auswirkungen, eine Einstufung (auf einer Skala von 1 bis 5) und eine Schätzung der Wahrscheinlichkeit, dass diese Risiken eintreten. Dieser Prozess ermöglicht es DSPF, fundierte Entscheidungen zu treffen, um die Widerstandsfähigkeit seines Portfolios langfristig zu gewährleisten.

Wir verwenden eine Wesentlichkeitsmatrix, um die wichtigsten Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) zu priorisieren und die damit verbundenen Risiken genau zu überwachen.

Seit 2023 hat DSPF eine Wesentlichkeitsmatrix entwickelt, um die wichtigsten ESG-Themen für die Stakeholder unseres Immobilienportfolios zu identifizieren und zu priorisieren. Diese Matrix leitet unsere Maßnahmen und Investitionen und ermöglicht es uns, unsere Anstrengungen auf die strategisch wichtigsten Themen zu konzentrieren. Sie ist das Ergebnis einer umfassenden Analyse, die Konsultationen mit unseren Stakeholdern, Investoren und Mietern umfasst, um sicherzustellen, dass unsere Prioritäten mit deren Erwartungen und den Marktanforderungen übereinstimmen.

Gleichzeitig haben wir eine ESG-Risikomatrix implementiert. Diese Matrix ermöglicht es uns, zukünftige Herausforderungen wie den Klimawandel, regulatorische Veränderungen und die steigenden Erwartungen der Stakeholder in Bezug auf Nachhaltigkeit vorherzusehen. Mit diesem Instrument können wir fundierte Entscheidungen treffen und Risikomanagementstrategien umsetzen, die die Widerstandsfähigkeit unseres Portfolios langfristig stärken.

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

Unser Aktionsplan basiert auf dem SMART-Konzept (Spezifisch, Messbar, Erreichbar, Realistisch, Terminiert), und wir haben einen Fragebogen entwickelt, um das Feedback unserer Investoren sowie interner und externer Stakeholder zu sammeln. Wir stellen auch völlige Transparenz in unserem Reporting sicher und sind dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) beigetreten, einem in unserer Branche anerkannten Benchmark.



En matière de gouvernance interne, DSPF entretient un dialogue partenarial avec les investisseurs, les locataires et les prestataires externes afin de pouvoir atteindre les objectifs de durabilité du portefeuille. En tant qu'employeur responsable, DSPF encourage la formation et le développement de chaque collaborateur et accorde une importance particulière à l'égalité des chances et à la protection contre la discrimination.

In Bezug auf die interne Governance pflegt DSPF einen partnerschaftlichen Dialog mit den Investoren, Mietern und externen Dienstleistern, um die Nachhaltigkeitsziele des Portfolios zu erreichen. Als verantwortungsbewusster Arbeitgeber fördert DSPF die Aus- und Weiterbildung jedes Mitarbeiters und legt besonderen Wert auf Chancengleichheit und den Schutz vor Diskriminierung.

 Chemin du Rionzi 49, Le Mont-sur-Lausanne (VD)



Provenances et méthodologie des données présentées

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

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

- > AMAS / « KBOB 2022 » : La majorité des SRE a été certifiée via des rapports d'ingénieurs ou des certificats énergétiques (Minergie®, CECB). Les SRE des immeubles genevois proviennent de l'Office Cantonal de l'Energie, et celles des bâtiments labellisés Minergie® sont issues de leurs certificats. Entre 2022 et 2023, certaines SRE ont été modifiées par un prestataire externe (EcoBIM), mandaté par Dominicé. Les immeubles du portefeuille ont des SRE calculées sur plan ou via un CECB Plus. Seuls trois bâtiments ont des SRE estimées par Signa-Terre. Le pourcentage de SRE certifiées est présenté en page 84.
- > AMAS / « REIDA » : les SRE sont calculées sur la base des surfaces locative multipliée par les facteurs de conversion des surfaces en fonction du type d'utilisation.

Mouvements d'immeubles et modification de surface

Au cours de la période d'analyse 2023, certains bâtiments ont été sortis ou rajoutés. Les sorties concernent les immeubles Musées 53 et 58 (vendu) et Rüschiistrasse 1 (parking). Dominicé a fait l'acquisition des immeubles Montchoisi 26 et 28 et ces derniers ont pu être analysés dans le présent rapport.

Herkunft und Methodik der präsentierten Daten

Die Umweltkennzahlen des AMAS wurden von der Firma Signa-Terre SA gemäß den Vorgaben des Rundschreibens 04/2022 „Umweltkennzahlen für Immobilienfonds“ und des Rundschreibens 06/2023 „Best Practices für Umweltkennzahlen von Immobilienfonds“ erstellt.

Die Energieberechnungsfläche (EBF) der Gebäude hat folgende Quellen:

- > AMAS / « KBOB 2022 »: Die Mehrheit der EBF wurde durch Ingenieurberichte oder Energienachweise (Minergie®, GEAK) zertifiziert. Die EBF der Genfer Gebäude stammen vom kantonalen Energieamt, und die der Minergie®-zertifizierten Gebäude basieren auf deren Zertifikaten. Zwischen 2022 und 2023 wurden einige EBF durch einen externen Dienstleister (EcoBIM), der von Dominicé beauftragt wurde, angepasst. Die EBF des Portfolios wurden auf Basis von Plänen oder durch die Erstellung eines GEAK Plus berechnet. Nur drei Gebäude haben von Signa-Terre geschätzte EBF. Der Anteil der zertifizierten EBF wird auf Seite 84 angegeben.
- > AMAS / „REIDA“: Die SRE werden auf der Grundlage der Mietflächen berechnet, multipliziert mit den Umrechnungsfaktoren der Flächen je nach Nutzungsart.

Gebäudeänderungen und Flächenanpassungen

Im Analysezeitraum 2023 wurden einige Gebäude entfernt oder hinzugefügt. Die entfernten Gebäude sind Musées 53 und 58 (verkauft) und Rüschiistrasse 1 (Parkplatz). Dominicé hat die Gebäude Montchoisi 26 und 28 erworben, die in diesem Bericht analysiert wurden.

Taux de couverture

Les émissions de CO₂ sont calculées en prenant en compte l'intégralité des immeubles pour lesquels les consommations de chauffage et d'électricité des communs sont complètes (Scope 1+2). Sans l'une de ces deux données, le bâtiment ne peut pas être validé quant aux émissions de CO₂.

Ci-après, les immeubles du parc dont nous n'avons pas pu traiter les émissions de CO₂ :

- > 4 bâtiments au chauffage individuel, soit Ale 4, Ale 42, Eglise 7A et 7B, dont nous ne traitons pas la consommation thermique,
- > 5 bâtiments, soit Cèdres 6, 8, Mercerie 14, 16, 18, 20, dont nous n'avons pas de décompte chauffage pour la période 2023 ;
- > 2 bâtiments, soit Cèdres 6,8 et France 20, dont nous n'avons pas pu récupérer la consommation d'électricité des communs d'immeuble auprès de leur régie respective.

Les bâtiments Cèdre 6, 8 et Mercerie 14-20 n'ont pas de décompte de chauffage pour 2023 et sont donc exclus des calculs thermiques et d'émissions de CO₂.

Concernant l'électricité, France 20 et Cèdre 6, 8 n'ont pas de factures pour 2023. La gérance de France 20 a signalé des difficultés à obtenir les données des communs, tandis que l'électricité de Cèdre 6, 8 est directement gérée par les locataires.

En ce qui concerne l'eau, toutes les consommations de la période 2023 ont été récupérées. Le taux de couverture est de 100% pour ce fluide.

Données de consommation

La collecte des données de consommation et concernant le mix énergétique de chaque immeuble est effectuée par la société Signa-Terre SA à partir des données réelles de consommation obtenues auprès des gestionnaires d'immeubles. Les données présentées pour une année de référence correspondent à une période de décompte de juillet à juin.

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

Abdeckungsgrad

Die CO₂-Emissionen werden auf der Grundlage aller Gebäude berechnet, für die vollständige Heiz- und Stromverbrauchsdaten (Scope 1+2) vorliegen. Ohne eine dieser beiden Daten kann das Gebäude hinsichtlich der CO₂-Emissionen nicht bewertet werden.

Im Folgenden sind die Gebäude aufgeführt, für die wir keine CO₂-Emissionen berechnen konnten:

- 4 Gebäude mit Einzelheizung: Ale 4, Ale 42, Eglise 7A und 7B, für die der Heizverbrauch nicht erfasst wurde;
- 5 Gebäude, nämlich Cèdres 6, 8, Mercerie 14, 16, 18, 20, für die keine Heizkostenabrechnungen für 2023 vorliegen;
- 2 Gebäude, nämlich Cèdres 6, 8 und France 20, für die keine Stromverbrauchsdaten der Gemeinschaftsflächen von der jeweiligen Verwaltung verfügbar waren.

Die Gebäude Cèdre 6, 8 und Mercerie 14-20 verfügen über keine Heizkostenabrechnung für 2023 und werden daher aus den thermischen Berechnungen und den CO₂-Emissionsberechnungen ausgeschlossen.

Für das Gebäude France 20 und Cèdre 6, 8 liegen keine Stromrechnungen für 2023 vor. Die Verwaltung von France 20 hat Schwierigkeiten gemeldet, die Daten für die Gemeinschaftsflächen zu erfassen, während der Stromverbrauch von Cèdre 6, 8 direkt von den Mietern verwaltet wird.

Alle Wasserverbrauchsdaten für 2023 wurden erfasst, sodass die Abdeckungsrate für dieses Medium bei 100 % liegt.

Verbrauchsdaten

Die Erfassung der Verbrauchsdaten und des Energieträgermixes jedes Gebäudes wird von der Firma Signa-Terre SA auf Basis der realen Verbrauchsdaten vorgenommen, die von den Immobilienverwaltern zur Verfügung gestellt werden. Die für ein Bezugsjahr präsentierten Daten beziehen sich auf den Abrechnungszeitraum von Juli bis Juni.

Die von Signa-Terre verwendeten Daten wurden von Solutions & Funds SA sowie Dominicé & Co. – Asset Management auf Genauigkeit und Konsistenz überprüft. Falls erforderlich, haben diese beiden Unternehmen Signa-Terre SA gebeten, zusätzliche Prüfungen durchzuführen und technische Anpassungen vorzunehmen. Diese Maßnahmen sollten sicherstellen, dass die Informationen zuverlässig und den

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

Intensité des émissions de CO₂

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

- > Selon les données écobilans dans la construction 2009/1 :2022 de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage public (KBOB) pour les indicateurs AMAS / « KBOB 2022 ».
- > Selon les facteurs d'émission de gaz à effet de serre pour le bâtiment (2022) Intep, complétés par REIDA v1.2 pour les indicateurs AMAS / « REIDA ». Le tableau des facteurs d'émissions comporte quelques différences avec celui annexé à la circulaire de l'AMAS (qui est basé sur la version 1.0 de « REIDA »).

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

La réduction des émissions de CO₂ est calculée en prenant comme référence l'ensemble du portefeuille au 30 juin 2022. La période de chauffage 2021/2022 sert d'année de référence pour cette trajectoire. Les projections futures s'appuient sur un plan d'action précis concernant les rénovations à réaliser, en vue d'atteindre les objectifs fixés par la Confédération pour 2030 et 2050.

geltenden Standards entsprechend sind, um die Robustheit der endgültigen Analysen zu gewährleisten.

Die Daten zu den Energiesparverträgen (CPE) der Gebäude stammen von der Firma E-NNO Switzerland SA, die für die Optimierung des Gesamtverbrauchs (Wassererwärmung + Heizung) unseres Immobilienportfolios verantwortlich ist.

CO₂-Emissionsintensität

Die Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) wurden von Signa-Terre SA auf Grundlage folgender Umrechnungsfaktoren berechnet: • Nach den Daten der Ökobilanz im Bauwesen 2009/1:2022 der Koordinationskonferenz der Bau- und Immobilienbehörden (KBOB) für die Kennzahlen AMAS / « KBOB 2022 ». • Nach den Treibhausgasemissionsfaktoren für Gebäude (2022) von Intep, ergänzt durch REIDA v1.2 für die Kennzahlen AMAS / « REIDA ». Die Emissionsfaktoren unterscheiden sich geringfügig von denen im AMAS-Rundschreiben (das auf Version 1.0 von „REIDA“ basiert).

Reduktionspfad der CO₂-Emissionen

Die Reduktion der CO₂-Emissionen wird unter Berücksichtigung des gesamten Portfolios zum Stichtag 30. Juni 2022 berechnet. Die Heizperiode 2021/2022 dient als Referenzjahr für diesen Reduktionspfad. Zukünftige Prognosen basieren auf einem detaillierten Maßnahmenplan für Sanierungen, um die von der Eidgenossenschaft für 2030 und 2050 festgelegten Ziele zu erreichen.

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant

sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023-2024 de Dominicé Swiss Property Fund à l'attention de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

Nous avons été mandatés par la direction de fonds Solutions & Funds SA afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité inclus dans le Rapport Annuel 2023-2024 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) de Dominicé Swiss Property Fund pour l'exercice arrêté au 30 juin 2024 (ci-après « le Rapport »). Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

- Effectifs 2023 dans le tableau « Indicateurs clés » (p75) ;
- Les informations présentées dans la colonne AMAS / « KBOB 2022 » 2023 du tableau « Indicateurs AMAS « REIDA » et « KBOB 2022 » (pp 86-87), à l'exception des informations incluant le scope 3 des émissions de gaz à effet de serre.

Les indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) ont été établis par Solutions & Funds SA sur la base des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont disponibles dans la section « Provenance et méthodologie des données présentées » en pages 94-96 du Rapport.

Solutions & Funds SA utilise la société Signa-Terre SA et d'autres exécutants pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en pages 94-96 « Provenance des données présentées » du rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services.

Notre mission d'assurance ne s'étend pas aux informations relatives à des périodes antérieures ou aux autres informations incluses dans le Rapport ou dans tout autre rapport, y compris les images, les fichiers audios ou les vidéos intégrées.

Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives à la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées et analysées et estimées. En outre, la quantification de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par Solutions & Funds SA en pages 94-96 du rapport.

Responsabilité de la direction de fonds

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

Indépendance et gestion de la qualité

En conformité avec les Règles d'International Code of Ethics for Professional Accountants (inclue les standards internationaux de l'indépendance), qui sont publiés par le International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), nous sommes indépendants de Solutions & Funds SA. Ces exigences définissent des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de management de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à exécuter une mission d'assurance et à exprimer une conclusion fournissant une assurance limitée sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre), sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus. Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revised), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et l'International Standard on Assurance Engagement 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes requièrent que nous planifions et réalisons la mission de façon à avoir un niveau d'assurance limité que la sélection d'indicateurs publiés en pages 75 et 86-87 dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, selon les critères décrits en pages 94-96 du Rapport.

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

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Entretien avec les représentants de Investissements Foncières SA responsable pour la collecte des données et la préparation du Rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en pages 94-96 du Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Inspection des contrôles effectués par Investissements Foncières SA concernant la plausibilité des données utilisées par Signa-Terre SA ;
- Réexécution des calculs pertinents ;

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

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2024, n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux critères appropriés décrits en pages 94-96 du Rapport.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche

Anthony Gremion

Genève, le 26 septembre 2024

La maintenance et l'intégrité du site Internet de Dominicé Swiss Property Fund relèvent de la responsabilité de Solutions & Funds SA; le travail effectué par les professionnels en exercice indépendants n'implique pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet de Dominicé Swiss Property Fund et, par conséquent, les professionnels en exercice indépendants déclinent toute responsabilité pour les changements qui auraient pu survenir dans les informations ou les critères communiqués depuis elles ont été initialement présentées sur le site Internet.



DOMINICÉ

Invest like us.

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