DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER ANTEILE – DEZEMBER 2026

Zeichnungsfrist:	vom 3. bis zum 11. Dezember 2026, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	16 bisheriger Anteile (16 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil Dominicé Swiss Property Fund	
Anzahl der zu emittierenden Anteile	Maximal 379'394	
Zeichnungspreis:	**CHF 130.00** netto pro neuem Anteil	
Liberierung:	18. Dezember 2026	
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN / Symbol:	Anteile:	21 575 152 / CH0215751527 / DSPF
	Bezugsrechte:	162 996 066 / CH1629960662 / DSPF1

Fondsleitung:

Depotbank:

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

1. INHALT

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

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

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

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

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

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

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

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

Keine Empfehlung

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

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

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

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

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

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

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

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Anteile

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

maximal 379'394 DSPF-Anteilen.

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

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 3. bis zum 11. Dezember 2026, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

16 bisherige DSPF-Anteile (16 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen DSPF-Anteil.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 379'394 Anteile belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 130.00** netto pro neuem DSPF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe §17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des Dominicé Swiss Property Fund), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 30. Juni 2026 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 30. Juni 2026 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 30. Juni 2026 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 30. Juni 2026 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden, und abzüglich der am 2. Oktober 2026 (Ex Datum : 30. September 2026) ausgeschütteten Dividende. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

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

Am Ende der Zeichnungsfrist können die Fondsleitung und/oder der Fondsmanager über Bezugsrechte, für die keine Instruktionen erteilt wurden, frei verfügen und die Anteile, die mit diesen Bezugsrechten gezeichnet werden können, nach eigenem Ermessen zuteilen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechte werden vom 3. bis zum 9. Dezember 2026 an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 18. Dezember 2026.

4.8 Verkaufsrestriktionen

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

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Anteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Anteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Juli 2026 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2026/2027, das am 30. Juni 2027 endet.

4.11 Handel der Anteile

Die neuen Anteile werden am 18. Dezember 2026 unter der Valorennummer 21 575 152 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Ziel dieser Kapitalerhöhung ist es, die kürzlich getätigten sowie die geplanten Investitionen in der Genferseeregion zu finanzieren, die Wertschöpfung durch die Optimierung der Mieterträge, energetische Sanierungen und die Verdichtung des Portfolios weiter voranzutreiben sowie die Eigenkapitalbasis des Fonds zu stärken. Gleichzeitig sollen der Verschuldungsgrad auf einem kontrollierten Niveau gehalten und die Investitionsfähigkeit des Fonds für seine weitere Entwicklung gewahrt werden.

5.2 Zielmarkt

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

5.3 Dominicé Swiss Property Fund

Am 30. Juni 2026 hatte der Dominicé Swiss Property Fund seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	777’958’611.34
Bruttofondsvermögen	1’104’798’718.53
NIW pro Anteil	128.16
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	3.25
Kapitalgewinnausschüttung	N/A
TER (GAV)	0.71%
TER (MV)	0.77%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	2.71%
Anzahl Liegenschaften	78
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	1.58%
Verschuldungsquote	30.70%
Anlagerendite	2.79%
Steuerwert eines Anteils (31.12.2025)	1.16

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

30.06.2024: CHF 3.15 pro Anteil
30.06.2025: CHF 3.20 pro Anteil
30.06.2026: CHF 3.25 pro Anteil

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

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

30.06.2024 : CHF 123.36
30.06.2025 : CHF 127.88
30.06.2026 : CHF 128.16

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

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

30.06.2024: 3'600'000 Anteile im Umlauf
01.07.2024: 3'700'000 Anteile im Umlauf
06.11.2024: 4'162'500 Anteile im Umlauf
30.06.2025: 4'625’000 Anteile im Umlauf
31.12.2025: 5’395’833 Anteile im Umlauf
31.12.2026: 6'070’312 Anteile im Umlauf, 674'479 zusätzliche Anteile auf den 30.06.2026

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 30. Juni 2026:

Kanton	Adresse	Ort
GE	Av. des Libellules 18-20	Châtelaine
VD	Av. d’Echallens 123	Lausanne
VD	Chemin des Avelines 12	Lausanne
VD	Route de l'Industrie 52	Bussigny
GE	Rue du Léman 8	Genève-Cité

Seit dem 30. Juni 2026 hat kein Verkauf stattgefunden.

5.8 Aussichten des Dominicé Swiss Property Fund

Die Aussichten für den Fonds bleiben positiv und stehen im Einklang mit der Fortführung seiner bisherigen Strategie. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der Optimierung der Mieterträge, der Wertsteigerung des bestehenden Portfolios sowie der Fortsetzung selektiver Akquisitionen in der Genferseeregion.

Nach Überschreiten der Schwelle von CHF 1 Milliarde an Vermögenswerten setzt der Fonds seine Entwicklung fort und kombiniert dabei die aktive Bewirtschaftung der bestehenden Liegenschaften mit energetischen Sanierungen, Verdichtungsprojekten und gezielten Akquisitionen in den urbanen Zentren der Genferseeregion. Im Vordergrund stehen dabei Anlagechancen mit einem konkreten Potenzial zur Steigerung der Mieterträge und zur langfristigen Wertschöpfung.

Die Kapitalerhöhung von rund CHF 49 Millionen soll diese Strategie unterstützen, indem sie die Finanzierung der kürzlich getätigten sowie der geplanten Investitionen ermöglicht und gleichzeitig die Eigenkapitalbasis des Fonds stärkt. Darüber hinaus trägt sie dazu bei, den Verschuldungsgrad auf einem kontrollierten Niveau zu halten und die Investitionsfähigkeit des Fonds zu sichern, um bei attraktiven Marktbedingungen weitere gezielte Akquisitionsmöglichkeiten wahrnehmen zu können.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

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

Der Jahresbericht per 30. Juni 2026 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

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

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

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

Morges, 24. November 2026

Fondsleitung
SOLUTIONS & FUNDS AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Dominicé Swiss Property Fund

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

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Novembre 2024

Direction
Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

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

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

TABLE DES MATIERES

1ERE PARTIE : PROSPECTUS 4

1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER 4

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

2. INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DE FONDS 14

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

3 INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE 16

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

4 INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS 17

4.1 SERVICES DE PAIEMENT 17
4.2 EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS 17

5 AUTRES INFORMATIONS 17

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

6 AUTRES INFORMATIONS SUR LES PLACEMENTS 18

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

7 DISPOSITIONS DÉTAILLÉES 19

2EME PARTIE : CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT 20

I BASES 20

II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES 20

III DIRECTIVES REGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT 25

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

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

V REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES 32

VI REDDITION DES COMPTES ET AUDIT 35

VII UTILISATION DU RESULTAT ET DES DISTRIBUTIONS 35

VIII PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER 36

IX RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION 36

X MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT 40

XI DROIT APPLICABLE ET FOR 40

1ère Partie : Prospectus

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

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

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse

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

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

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

1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

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

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

FATCA :

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

1.3. Exercice comptable

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

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

1.5. Parts

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

1.6. Cotation et négoce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Affectation des résultats

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

1.9. Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.9.1 Objectif de placement

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

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

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

1.9.2. Politique de placement

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

Sont autorisés en tant que placement de ce fonds immobilier :

a) Des immeubles et leurs accessoires ;

Par immeubles, on entend :

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

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

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

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

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

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

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

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

Durabilité

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

Le fonds ne se définit toutefois pas comme un placement collectif durable, n'est pas géré de manière durable et n'est pas considéré comme une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les indicateurs clés sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

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

1.9.3. Utilisation de dérivés

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

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

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

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

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

1.10 Valeur nette d'inventaire

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

1.11 Rémunérations et frais accessoires

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

(extrait du § 19 du contrat de fonds)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11.2 Total Expense Ratio

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

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

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

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

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

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

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

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

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

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

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

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

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

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

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

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

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

1.12 Consultation des rapports

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

1.13 Forme juridique

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

1.14 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans :

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

1.15 Gestion du risque de liquidité

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

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

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

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

1.16 Gestion du risque de durabilité

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

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

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

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

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

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

2.2. Autres indications sur la direction

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

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

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

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

2.3 Gestion et administration

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

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

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

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

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

2.4 Capital souscrit et libéré

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Informations concernant la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

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

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

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

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

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

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

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

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

4 Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

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

4.2 Experts chargés des estimations

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

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

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

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

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

5.2 Publications du fonds immobilier

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

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

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

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

5.3 Assurances des immeubles

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

5.4 Restrictions de vente

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

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

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

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

6 Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

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

6.2 Profil de l'investisseur classique

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

7 Dispositions détaillées

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

2ème partie : Contrat de fonds de placement

I Bases

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

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

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

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

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

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

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

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

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

§ 3 Direction de fonds

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Banque dépositaire

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

pour l'administration courante de valeurs immobilières.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

les limites des prescriptions en matière de placements.

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

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

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

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

§ 5 Investisseurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Parts et classes de parts

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

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

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

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

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

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

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

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

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

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

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

§ 8 Politique de placement

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

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

   a) dans des immeubles et leurs accessoires ;

   Par immeubles, on entend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

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

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

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

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

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

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés - Approche Commitment I

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

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

   Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Le prospectus contient d'autres indications sur :

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

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

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

§ 14 Droits de gage sur immeubles

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

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

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

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

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

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

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

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

§ 17 Émission et rachat des parts ainsi que négoce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

se présente ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V Rémunérations et frais accessoires

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

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

Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

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

Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

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

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

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

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

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

§ 21 Audit

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

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

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

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

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

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

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

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

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

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

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

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

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

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

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

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

   a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;

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

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

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

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

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

Les dispositions du § 19 ch. 6 demeurent réservées.

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

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

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

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

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

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

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

§ 25 Transformation de la forme juridique

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

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

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

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

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

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

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

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

XI Droit applicable et for

§ 28

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

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

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

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

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

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

La direction **Solutions & Funds SA**

La banque dépositaire **Banque Cantonale Vaudoise**



Dominicé Swiss Property Fund

Rapport annuel 2025 - 2026

Jahresbericht 2025 - 2026

DOMINICÉ
Invest like us.

DOMINICÉ

Invest like us.

Photo de couverture / Titelbild
Rue du Petit-Chêne 10, 1003 Lausanne / VD

Sommaire

PRÉSENTATION

PORTRAIT DU FONDS 5
LE FONDS EN BREF 6
GESTION ET ORGANES 8
UN MOT DE NOTRE DIRECTEUR GÉNÉRAL 10
REVUE DES MARCHÉS 12
POLITIQUE ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT 15

ACTIVITÉ DU FONDS

ACQUISITIONS 20
DÉVELOPPEMENTS ET RÉNOVATIONS 29

ANALYSE DE LA PERFORMANCE 43

PERSPECTIVES 49

ÉTATS FINANCIERS

CHIFFRES CLÉS 58
COMPTE DE FORTUNE 60
COMPTE DE RÉSULTAT 61

PORTEFEUILLE IMMOBILIER 62

ANNEXES

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES 78
DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES 79
INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS 81
AUTRES INFORMATIONS 82

RAPPORT D'AUDIT 87

RAPPORT DE DURABILITÉ 94

AVERTISSEMENT 152

Index

EINLEITUNG

PORTRÄT DES FONDS 5
DER FONDS IM ÜBERBLICK 6
VERWALTUNG UND ORGANE 8
EIN WORT UNSERES GESCHÄFTSFÜHRERS 10
MARKTÜBERBLICK 12
ANLAGEPOLITIK UND -STRATEGIE 15

AKTIVITÄTEN DES FONDS

AKQUISITIONEN 20
ENTWICKLUNGEN UND RENOVIERUNGEN 29

PERFORMANCE-ANALYSE 43

PERSPEKTIVEN 49

FINANZBERICHTE

KENNZAHLEN 58
VERMÖGENSRECHNUNG 60
ERFOLGSRECHNUNG 61

IMMOBILIENPORTFOLIO 62

ANHÄNGE

LISTE DER KÄUFE UND VERKÄUFE 78
DETAILS ZU DEN HYPOTHEKARSCHULDEN 79
ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSATZ 81
WEITERE INFORMATIONEN 82

REVISIONSBERICHT 87

NACHHALTIGKEITSBERICHT 94

HINWEIS 152

Présentation
Einleitung

Rue du Liotard 31, 1202 Genève / GE



Portrait du fonds

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

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

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

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

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

Porträt des Fonds

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

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

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

Genève



Le fonds en bref
Der Fonds im Überblick

au 30.06.2026
am 30.06.2026

CHF **1.1** Md

Fortune totale
Gesamtvermögen

+30.2%

CHF 849 millions au 30.06.2025
CHF 849 Millionen am 30.06.2025

78[1]

Immeubles
Gebäude

62 **au**/am **30.06.2025**

MOTEURS DE LA CROISSANCE
WACHSTUMSTREIBER

CHF **188** M/Mio

Capital levé
Aufgenommenes Kapital

Deux augmentations de capital réussies
Zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen

CHF **99** M/Mio — 17.10.2025

CHF **89** M/Mio — 30.06.2026

17

Acquisitions
au 30.06.2026
Akquisitionen
am 30.06.2026

CHF **165** M/Mio

Valeur vénale
Verkehrswert

2

Acquisitions
post-clôture
Akquisitionen
nach Abschluss

CHF **47** M/Mio

Valeur vénale
Verkehrswert

1 Les immeubles Alfred-Betems 5 et Alfred-Betems 7 à Le Grand-Saconnex ont été regroupés en un seul immeuble / Die Liegenschaften Alfred-Betems 5 und Alfred-Betems 7 in Le Grand-Saconnex wurden für die Zwecke der Berichterstattung und der Berechnung der Kennzahlen als eine einzige Liegenschaft behandelt

UNE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE RENFORCÉE
EINE GESTÄRKTE OPERATIVE LEISTUNG

au 30.06.2026
am 30.06.2026

CHF **21** M/Mio

Résultat net
Nettoertrag

+38.8% 2025 : CHF 15 M/Mio

CHF **37** M/Mio

Revenus locatifs
Mietzinseinnahmen

+25.9% 2025 : CHF 29 M/Mio

65.67 %

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

1.58 %

Quote-part des pertes sur loyers
Mietzinsausfallquote 2025 : 1.63%

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION
PERFORMANCE UND AUSSCHÜTTUNG

10.64 %

Performance boursière
Börsenperformance SXI Real Estate® Funds TR : 8.12%

CHF **3.25**

Distribution par part
Ausschüttung pro Anteil 2025 : CHF 3.20

+2.52 % pp/Pp.

Surperformance vs SXI Real Estate Funds TR
Outperformance gegenüber dem SXI Real Estate Funds TR

1.99 %

Rendement sur distribution
Ausschüttungsrendite 2025 : 2.03%

Gestion et organes
Verwaltung und Organe

Direction de fonds **Fondsleitung**	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Banque dépositaire **Depotbank**	Banque Cantonale Vaudoise Place St-François 14 1003 Lausanne
Gestionnaire du fonds **Vermögensverwalterin**	Dominicé Asset Management SA Rue de la Confédération 5 1204 Genève
Fund Manager	Diego Reyes
Société d'audit **Revisionsstelle**	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations **Schätzungsexperten**	**IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich** Raphaël Bourquin Roxane Montagner **Jones Lang LaSalle SA, Genève** Olivia Siger Daniel Schneider **Wüest Partner AG, Zürich et Genève** Vincent Clapasson Julien Tobler
Gérance des immeubles **Immobilienverwaltung**	- Bernard Nicod SA, Lausanne - Comptoir Immobilier SA, Lausanne - de Rham SA, Lausanne - Fidimmobil SA, Neuchâtel - Grange Immobilier SA, Genève - MyHome Immobilier JCM SA, Prilly

Rue de Montbrillant 50, 1202 Genève / GE



Un mot de notre directeur général

Nous sommes heureux de vous présenter dans ce rapport annuel nos résultats à juin 2026. Ils ont été réalisés dans un environnement porteur. L'offre de fonds immobiliers en Suisse a continué à se développer rapidement avec une fortune nette totale atteignant plus de CHF 73 milliards, un doublement en 10 ans. Cette croissance répond à deux tendances fortes. D'un côté, l'industrie de la gestion de fortune fait face à des taux d'intérêt proches de zéro sur le franc suisse et intègre de plus en plus les fonds immobiliers comme substituts aux obligations. De l'autre, les propriétaires d'immeubles de rendement ont la tâche de plus en plus ardue à s'occuper de leurs biens pour obtenir un rendement après impôts de plus en plus faible. Investir dans des fonds immobiliers leur permet de s'en remettre à des professionnels pour assurer la fonction de propriétaires d'immeubles. Cette fonction comprend le suivi de la gestion au quotidien, et aussi les décisions stratégiques d'entretien, de développement, de transformation, de gestion de la transition énergétique et de financement. Le choix de passer de la propriété directe à l'investissement immobilier à travers des fonds facilite aussi les successions.

Dans ce contexte d'expansion de l'industrie des fonds immobiliers, nous cherchons certes à répondre à une demande croissante, mais surtout à constituer un portefeuille de qualité, laquelle se mesure selon divers critères. La situation des biens joue un rôle stratégique. En effet, dans l'économie du savoir qui caractérise notre époque, le besoin de se retrouver au centre de l'information se renforce et crée un différentiel de prix croissant entre les zones prisées et les zones délaissées. Concrètement, les écarts de loyers au mètre carré par an devraient continuer à se creuser pendant ces prochaines décennies selon les zones concernées.



« La qualité du portefeuille et la compétence de l'équipe sont les deux piliers sur lesquels nous construisons la performance et la pérennité du fonds. »

« Die Qualität des Portfolios und die Kompetenz des Teams sind die beiden Säulen, auf denen wir die Performance und die langfristige Beständigkeit des Fonds aufbauen. »

Michel Dominicé

Ein Wort unseres Geschäftsführers

Wir freuen uns, Ihnen in diesem Jahresbericht unsere per Juni 2026 erzielten Ergebnisse präsentieren zu können. Diese wurden in einem unterstützenden Marktumfeld erzielt. Das Angebot an Immobilienfonds in der Schweiz hat sich weiterhin dynamisch entwickelt. Das gesamte Nettofondsvermögen beläuft sich inzwischen auf über CHF 73 Milliarden und hat sich damit innerhalb von zehn Jahren verdoppelt. Dieses Wachstum wird von zwei wesentlichen Trends getragen. Einerseits sieht sich die Vermögensverwaltungsbranche mit Zinssätzen nahe null auf dem Schweizer Franken konfrontiert und setzt Immobilienfonds zunehmend als Alternative zu Obligationen ein. Andererseits wird es für Eigentümer von Renditeliegenschaften immer anspruchsvoller, ihre Immobilien selbst zu bewirtschaften, während die Nachsteuerrenditen tendenziell sinken. Eine Anlage in Immobilienfonds ermöglicht es ihnen, die mit dem Immobilieneigentum verbundenen Aufgaben professionellen Spezialisten zu übertragen. Dazu gehören neben der laufenden Bewirtschaftung auch strategische Entscheidungen in den Bereichen Unterhalt, Entwicklung, Umbau, Energiewende und Finanzierung. Der Wechsel vom direkten Immobilieneigentum zu einer Anlage über Immobilienfonds kann zudem Nachfolgeregelungen erleichtern.

Vor dem Hintergrund des Wachstums der Immobilienfondsbranche wollen wir nicht nur der steigenden Nachfrage gerecht werden, sondern vor allem ein qualitativ hochwertiges Portfolio aufbauen. Dessen Qualität bemisst sich anhand verschiedener Kriterien. Eine strategisch wichtige Rolle spielt dabei die Lage der Liegenschaften. In der heutigen Wissensökonomie nimmt das Bedürfnis zu, sich in unmittelbarer Nähe zu Informations- und Wirtschaftszentren zu befinden. Dadurch vergrössern sich die Preisunterschiede zwischen gefragten und weniger attraktiven Lagen. Konkret dürften sich die

La concentration géographique, l'homogénéité technique des biens ainsi que leurs tailles moyennes sont autant de critères qui permettent d'assurer une gestion efficace et économique des immeubles. Dans un contexte de rendements des capitaux en baisse, l'industrie des fonds immobiliers doit pouvoir ajuster vers le bas ses coûts de fonctionnement qui se reportent sur les investisseurs. Dès lors, il est important de pouvoir s'appuyer sur un réseau régional d'entrepreneurs et de prestataires de services fiables.

Pour assurer un développement qualitatif du portefeuille immobilier et un suivi rigoureux du fonds de placement, Dominicé attache une importance primordiale à la compétence de l'équipe de gestion. L'équipe est constituée de professionnels reconnus et nous nous assurons qu'ils puissent bénéficier du temps nécessaire à l'accomplissement serein de leurs travaux et aussi de l'opportunité de suivre toute formation complémentaire que nous jugeons utile.

Le développement d'un portefeuille et d'une équipe solides va donc rester au centre de nos préoccupations stratégiques car nous pensons que c'est la meilleure façon s'assurer la pérennité du fonds à travers les éventuelles fluctuations de l'immobilier résidentiel suisse. Je vous remercie de la confiance que vous nous témoignez.



Michel Dominicé
CEO

Unterschiede bei den jährlichen Quadratmetermieten je nach Standort in den kommenden Jahrzehnten weiter vergrössern.

Die geografische Konzentration, die technische Homogenität der Liegenschaften sowie deren durchschnittliche Grösse sind weitere Kriterien, die eine effiziente und wirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglichen. In einem Umfeld sinkender Kapitalrenditen muss die Immobilienfondsbranche ihre Betriebskosten, die letztlich von den Investoren getragen werden, entsprechend optimieren können. Daher ist es wichtig, auf ein regionales Netzwerk zuverlässiger Unternehmen und Dienstleister zurückgreifen zu können.

Um eine qualitativ hochwertige Entwicklung des Immobilienportfolios und eine konsequente Überwachung des Anlagefonds sicherzustellen, misst Dominicé der Kompetenz des Managementteams höchste Bedeutung bei. Das Team besteht aus ausgewiesenen Fachleuten. Wir stellen sicher, dass ihnen ausreichend Zeit zur Verfügung steht, um ihre Aufgaben mit der erforderlichen Sorgfalt zu erfüllen, und bieten ihnen gleichzeitig die Möglichkeit, an zusätzlichen Weiterbildungen teilzunehmen, die wir als sinnvoll erachten.

Der Aufbau eines starken Portfolios und eines kompetenten Teams wird daher weiterhin im Zentrum unserer strategischen Prioritäten stehen. Wir sind überzeugt, dass dies der beste Weg ist, um die langfristige Beständigkeit des Fonds auch über mögliche Schwankungen des Schweizer Wohnimmobilienmarktes hinweg sicherzustellen. Wir danken Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Revue de marché

Au cours de l'exercice écoulé, les fonds immobiliers suisses ont bénéficié de la politique monétaire accommodante de la BNS. Avec des taux d'intérêt directeurs à zéro depuis juin 2025, le marché cherche les rendements et les fonds immobiliers constituent une solution. En partie, la hausse de 7.2% de l'indice SWIIT au cours du deuxième semestre 2025 est due à la rhétorique de la banque centrale qui a indiqué qu'elle n'hésiterait pas à recourir aux taux d'intérêt négatif en cas de hausse excessive du franc suisse sur le marché des changes.

Par la suite, le premier semestre 2026 a été plus chahuté en raison des conséquences de la guerre au moyen orient. La hausse brutale du prix du pétrole a relancé l'inflation sur le dollar et sur l'euro et les perspectives immédiates de taux d'intérêt négatifs en Suisse se sont éloignées. Il en a résulté un marché volatil et une hausse plus modeste de 0.8% de l'indice SWIIT sur les six premiers mois de l'année.

PÉNURIE PERMANENTE SUR LE LOGEMENT

Le marché immobilier suisse continue de bénéficier de l'attractivité du pays. La croissance de population se situe à environ 0.8% par an et attise la pénurie de logement. Le taux de vacance mesuré en juin 2025 a baissé à 1.00% pour la cinquième année consécutive. Genève a connu le chiffre le plus bas de Suisse avec seulement 0.34%.

Cette tendance ne devrait pas s'inverser, cela d'autant plus que l'initiative populaire fédérale visant à plafonner la population suisse à 10 millions d'habitants a été rejetée à 55% dans les urnes en juin 2026. Quoiqu'il en soit, le fait qu'une telle proposition politique ait été faite confirme l'inquiétude des Suisses à l'égard d'une mutation rapide du pays. Il faut donc s'attendre à un frein durable face aux constructions de logements, une posture politique qui peut aussi s'expliquer par le souci que le développement des infrastructures publiques puisse suivre le rythme imposé par les constructions de logements. En définitive, les contraintes pesant sur le développement de l'offre de logements en Suisse contribuent à maintenir la pression sur les loyers.

Marktüberblick

Im vergangenen Geschäftsjahr profitierten die Schweizer Immobilienfonds von der expansiven Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Seit Juni 2025 liegt der Leitzins bei null, wodurch die Nachfrage nach renditebringenden Anlagen gestiegen ist und Immobilienfonds eine attraktive Alternative darstellen. Der Anstieg des SWIIT-Index um 7.2% im zweiten Halbjahr 2025 ist teilweise auf die Kommunikation der SNB zurückzuführen, die deutlich machte, dass sie bei einer übermässigen Aufwertung des Schweizer Frankens am Devisenmarkt nicht vor einer erneuten Einführung von Negativzinsen zurückschrecken würde.

Das erste Halbjahr 2026 verlief anschliessend turbulenter, insbesondere aufgrund der Folgen des Krieges im Nahen Osten. Der starke Anstieg des Ölpreises führte zu einem erneuten Inflationsdruck im Dollar- und Euroraum, wodurch die unmittelbare Aussicht auf Negativzinsen in der Schweiz abnahm. Dies führte zu einem volatileren Marktumfeld und einem moderateren Anstieg des SWIIT-Index um 0.8% in den ersten sechs Monaten des Jahres.

ANHALTENDE WOHNUNGSKNAPPHEIT

Der Schweizer Immobilienmarkt profitiert weiterhin von der Attraktivität des Landes. Das Bevölkerungswachstum liegt bei rund 0.8% pro Jahr und verschärft die Wohnungsknappheit. Die im Juni 2025 gemessene Leerstandsquote sank im fünften Jahr in Folge auf 1.00%. Genf verzeichnete mit lediglich 0.34% den niedrigsten Wert der Schweiz.

Eine Umkehr dieses Trends ist derzeit nicht absehbar, zumal die eidgenössische Volksinitiative zur Begrenzung der Schweizer Bevölkerung auf 10 Millionen Einwohner im Juni 2026 mit 55% der Stimmen abgelehnt wurde. Unabhängig davon zeigt die Tatsache, dass ein solcher politischer Vorschlag zur Abstimmung gelangte, die Besorgnis eines Teils der Schweizer Bevölkerung über den raschen Wandel des Landes. Daher ist weiterhin mit politischen und gesellschaftlichen Vorbehalten gegenüber einem starken Ausbau des Wohnungsangebots zu rechnen. Diese Haltung lässt sich auch mit dem Bestreben erklären, sicherzustellen, dass die öffentliche Infrastruktur mit dem Tempo des Wohnungsbaus Schritt halten kann. Insgesamt tragen die Einschränkungen beim Ausbau des Wohnungsangebots in der Schweiz dazu bei, den Druck auf die Mietzinsen aufrechtzuerhalten.

URBANISATION CROISSANTE

La tendance sociologique marquée par une fragmentation des ménages, une chute de la natalité et l'afflux de jeunes professionnels talentueux venus de l'étrangers accentue la dynamique de concentration urbaine dans le pays. De plus en plus, la population se concentre dans des centres urbains et leur périphérie immédiate au détriment de régions excentrées qui ont tendance à se dépeupler. Il en résulte un différentiel de loyer qui va en augmentant entre les régions concernées. Notre stratégie de placement consiste à cibler particulièrement les régions prisées qui devraient bénéficier de cette dynamique, même si à court terme les rendements de loyers peuvent paraître moins élevés.

ÉVOLUTION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La hausse continue des loyers en Suisse, laquelle se chiffre à environ 1% par an de plus que la progression de l'indice général des prix, devrait se poursuivre. D'un côté, cette perspective est réjouissante pour les investisseurs dans le fonds. De l'autre, il est évident que la hausse des loyers constitue un des foyers de tension politique les plus sensible dans le pays, les citoyens modestes percevant une concurrence accrue sur le marché locatif. Il en résulte un risque de mesures politiques excessives qui pourraient entraver le fonctionnement du marché immobilier.

PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2026-2027

Pour l'exercice à juin 2027, les perspectives du marché immobilier résidentiel suisse nous paraissent tout-à-fait favorables. L'économie du pays se porte bien, la stabilité politique inspire confiance et nous ne voyons pas de risque majeur de reprise de l'inflation ou de hausse de taux d'intérêt à court et moyen terme. Dans ce contexte, le fonds immobilier Dominicé Swiss Property Fund nous paraît parfaitement positionné pour poursuivre son expansion avec des résultats en hausse, année après année.

ZUNEHMENDE URBANISIERUNG

Soziologische Entwicklungen wie die zunehmende Fragmentierung der Haushalte, der Rückgang der Geburtenrate und der Zuzug junger, qualifizierter Fachkräfte aus dem Ausland verstärken die Konzentration der Bevölkerung in den urbanen Zentren. Die Bevölkerung konzentriert sich zunehmend auf Städte und deren unmittelbare Agglomerationen, während peripher gelegene Regionen tendenziell Einwohner verlieren. Dadurch vergrössern sich die Mietzinsunterschiede zwischen den jeweiligen Regionen. Unsere Anlagestrategie konzentriert sich gezielt auf gefragte Regionen, die von dieser Entwicklung profitieren dürften, auch wenn die Mietrenditen dort kurzfristig niedriger erscheinen können.

ENTWICKLUNG DES REGULATORISCHEN UMFELDS

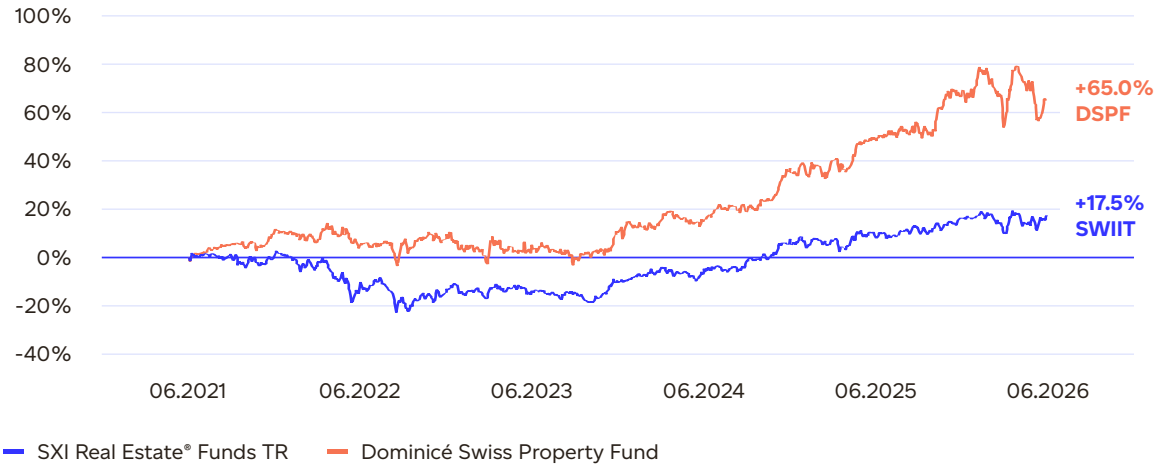
Der kontinuierliche Anstieg der Mietzinsen in der Schweiz, der rund einen Prozentpunkt pro Jahr über der Entwicklung des allgemeinen Preisindex liegt, dürfte sich fortsetzen. Für die Investoren des Fonds ist diese Entwicklung einerseits positiv. Andererseits ist offensichtlich, dass steigende Mietzinsen zu den politisch sensibelsten Themen des Landes gehören, da insbesondere einkommensschwächere Haushalte einen zunehmenden Wettbewerb auf dem Mietwohnungsmarkt wahrnehmen. Daraus ergibt sich das Risiko weitreichender politischer Massnahmen, welche die Funktionsweise des Immobilienmarktes beeinträchtigen könnten.

AUSBLICK FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2026-2027

Für das Geschäftsjahr bis Juni 2027 beurteilen wir die Aussichten für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt als sehr positiv. Die Schweizer Wirtschaft befindet sich in einer guten Verfassung, die politische Stabilität schafft Vertrauen, und wir sehen kurz- bis mittelfristig kein wesentliches Risiko eines erneuten Inflationsanstiegs oder steigender Zinssätze. In diesem Umfeld ist der Dominicé Swiss Property Fund aus unserer Sicht sehr gut positioniert, um seinen Wachstumskurs fortzusetzen und Jahr für Jahr steigende Ergebnisse zu erzielen.

PERFORMANCE SUR 5 ANS[1]

PERFORMANCE ÜBER 5 JAHRE[1]



Le graphique ci-dessus illustre la croissance remarquable du Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) au cours des cinq dernières années, avec une performance dépassant les 65%. Ce résultat surpasse de près de 48% l'indice de référence SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR). Avec cette progression, le DSPF se distingue parmi les fonds les plus performants sur cinq ans.

Die obige Grafik veranschaulicht das bemerkenswerte Wachstum des Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) in den letzten fünf Jahren, mit einer Wertentwicklung von über 65%. Dieses Ergebnis übertrifft den Referenzindex SWIIT (SXI Real Estate® Funds TR) um nahezu 48%. Mit diesem Fortschritt gehört der DSPF zu den leistungsstärksten Fonds über fünf Jahre.

PERFORMANCE DE MARCHÉ DU DSPF[2]

Prix de marché (CHF) Marktpreis (CHF)	163.00
Capitalisation boursière (CHF, millions) Marktkapitalisierung (CHF, Mio.)	989.46
Volume de trading sur 3 mois (CHF, millions) Handelsvolumen über 3 Monate (CHF, Mio.)	42.52

MARKTPERFORMANCE DES DSPF[2]

Volatilité / Volatilität	13.0%
Agio	27.18%
Index agio[3]	34.59%
Poids dans l'indice[3] / Gewichtung im Index[3]	1.18%
Ratio de Sharpe (5 ans) / Sharpe-Ratio (5 Jahre)	0.77

PERFORMANCE (DIVIDENDE RÉINVESTI)

PERFORMANCE (DIVIDENDE REINVESTIERT)

	2022	2023	2024	2025	2026[2]	Depuis la création du fonds Seit des Auflegung des Fonds
Dominicé Swiss Property Fund	-1.74%	2.67%	22.25%	22.80%	-0.49%	125.03%
SXI Real Estate® Funds TR	-15.17%	5.03%	17.61%	10.62%	0.84%	107.86%

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.
2 Du 01.01.2026 au 30.06.2026
3 Donnés du Swiss Finance & Property, Soupe du jour au 01.07.2026

1 Die vergangene Wertentwicklung lässt keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu. Die angegebenen Performancezahlen verstehen sich nach Abzug sämtlicher Gebühren sowie der schweizerischen Einkommens- und Vermögenssteuern.
2 Vom 01.01.2026 bis zum 30.06.2026
3 Daten von Swiss Finance & Property, «Soupe du Jour», per 01.07.2026

Politique et stratégie d'investissement

Notre stratégie d'investissement dans le secteur résidentiel en Suisse romande repose sur une approche rigoureuse, diversifiée et orientée vers la création de valeur pour nos investisseurs, ainsi que sur une maîtrise rigoureuse des risques. Nous privilégions l'acquisition d'actifs immobiliers situés dans des zones urbaines dynamiques, caractérisées par une forte demande résidentielle, une bonne accessibilité aux commodités locales, aux transports publics et aux infrastructures essentielles.

Chaque décision d'investissement est guidée par une analyse approfondie des tendances du marché immobilier local, des indicateurs macro et microéconomiques, ainsi que de la stabilité financière régionale. Ce cadre analytique structuré permet d'orienter nos choix de manière cohérente avec les évolutions du marché.

Notre équipe mobilise ses compétences techniques, sa rigueur de gestion, sa créativité et un réseau performant pour identifier les meilleures opportunités du marché. Cette expertise permet d'évaluer avec discernement les risques et les potentiels de chaque actif, de gérer les projets avec précision et de proposer des solutions efficaces pour maximiser la valeur à long terme. Nous visons la constitution d'un portefeuille équilibré et diversifié, capable de générer des rendements solides en francs suisses dans la durée.

La composition actuelle de notre portefeuille, axée sur les centres urbains clés de Suisse romande, reflète pleinement notre ambition : offrir à nos investisseurs des rendements stables et performants dans un environnement de marché exigeant.

Anlagepolitik und -strategie

Unsere Anlagestrategie im Wohnimmobiliensektor der Westschweiz basiert auf einem konsequenten, diversifizierten Ansatz, der auf die Wertschöpfung für unsere Investoren ausgerichtet ist, sowie auf einem sorgfältigen Risikomanagement. Wir konzentrieren uns auf den Erwerb von Immobilien in dynamischen urbanen Gebieten, die sich durch eine hohe Wohnraumnachfrage sowie eine gute Erreichbarkeit von lokalen Dienstleistungen, öffentlichen Verkehrsmitteln und wichtiger Infrastruktur auszeichnen.

Jede Anlageentscheidung basiert auf einer fundierten Analyse der Entwicklungen des lokalen Immobilienmarktes, makro- und mikroökonomischer Indikatoren sowie der regionalen finanziellen Stabilität. Dieser strukturierte Analyserahmen ermöglicht es uns, unsere Anlageentscheidungen konsequent an den Marktentwicklungen auszurichten.

Unser Team setzt seine technische Expertise, konsequente Bewirtschaftung, Kreativität und ein leistungsfähiges Netzwerk ein, um die attraktivsten Marktchancen zu identifizieren. Diese Kompetenzen ermöglichen es, die Risiken und Potenziale jeder Liegenschaft fundiert zu beurteilen, Projekte präzise zu steuern und wirkungsvolle Lösungen zur Maximierung der langfristigen Wertschöpfung umzusetzen. Unser Ziel ist der Aufbau eines ausgewogenen und diversifizierten Portfolios, das langfristig solide Renditen in Schweizer Franken erwirtschaften kann.

Die heutige Zusammensetzung unseres Portfolios mit Fokus auf die wichtigsten urbanen Zentren der Westschweiz entspricht diesem Anspruch: unseren Investoren in einem anspruchsvollen Marktumfeld stabile und attraktive Renditen zu bieten.



« Notre stratégie ne consiste pas seulement à acquérir des immeubles, mais à identifier et révéler leur potentiel de création de valeur dans la durée. »

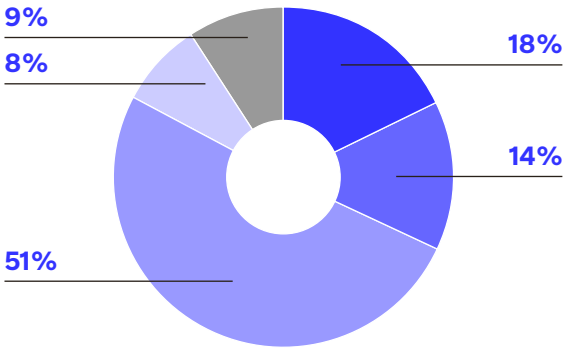
« Unsere Strategie besteht nicht nur darin, Immobilien zu erwerben, sondern ihr Wertschöpfungspotenzial zu erkennen und langfristig zu erschliessen. »

Diego Reyes,
Senior Fund Manager

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

Un positionnement urbain au cœur des bassins d'emploi les plus dynamiques

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



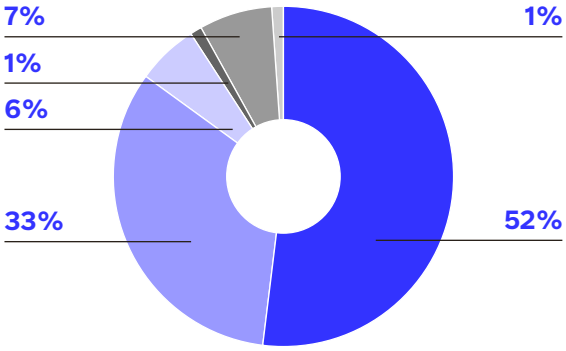
Die nachstehenden Grafiken bestätigen die erfolgreiche Umsetzung unserer Strategie und zeigen ein Portfolio, das mit unseren Anlagezielen im Einklang steht.

Eine urbane Positionierung im Herzen der dynamischsten Beschäftigungszentren

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

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

RÉPARTITION PAR CARACTÈRE URBAIN DE LA COMMUNE[1,3]



1 Selon la valeur vénale au 30 juin 2026.
2 L'évolution de l'emploi local reflète l'activité économique, qui peut être importante à long terme pour le marché immobilier local. Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Le lien a été établi au niveau de la propriété.
3 La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS.

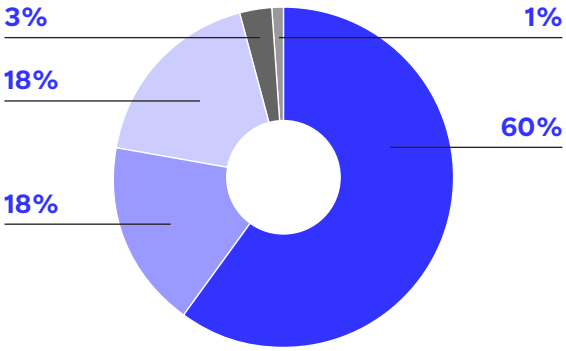
AUFTEILUNG NACH STÄDTISCHEM CHARAKTER DER GEMEINDE[1,3]

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

1 Gemäß dem Verkehrswert zum 30. Juni 2026.
2 Die Entwicklung der lokalen Beschäftigung spiegelt die wirtschaftliche Aktivität wider, die langfristig für den lokalen Immobilienmarkt von Bedeutung sein kann. Die Beschäftigungsdaten auf Gemeindeebene stammen vom Bundesamt für Statistik (BFS). Die Verbindung wurde auf Objektebene hergestellt.
3 Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.

La qualité de la localisation est un déterminant clé de la résilience immobilière

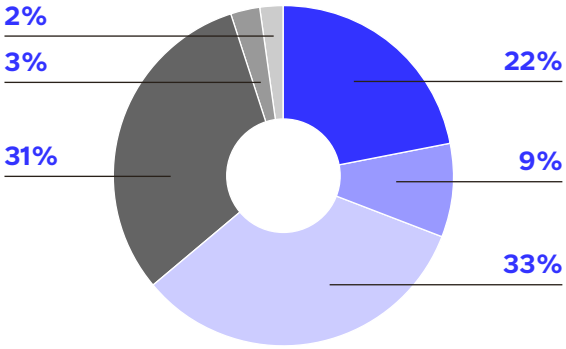
RÉPARTITION NOTE MACRO W&P[1,2]



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

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

RÉPARTITION NOTE MICRO W&P[1,2]



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

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

1 Selon la valeur vénale au 30 juin 2026.
2 Source: Wüest Partner.

Die Qualität der Lage ist ein zentraler Faktor für die Resilienz von Immobilieninvestitionen

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

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

Die durchschnittliche makroökonomische W&P-Bewertung des Immobilienbestands beträgt 4.5 von 5.

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

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

Die durchschnittliche mikroökonomische W&P-Bewertung des Immobilienbestands beträgt 3.6 von 5.

1 Gemäß dem Verkehrswert zum 30. Juni 2026.
2 Quelle: Wüest Partner.

Activité du fonds
Aktivitäten des Fonds

Route Aloys-Fauquez 109, Lausanne / VD



Deux augmentations de capital et franchissement du milliard de francs

Au cours de l'exercice 2025-2026, le Dominicé Swiss Property Fund a poursuivi sa croissance en identifiant et en sécurisant de nouvelles opportunités d'acquisition. Afin d'en assurer le financement, le fonds a réalisé deux augmentations de capital, dont les produits ont été investis dans des immeubles principalement résidentiels situés dans les centres urbains et les agglomérations des cantons de Genève et de Vaud.

La première augmentation de capital, d'un montant de CHF 98.9 millions, a été libérée en octobre 2025, tandis que la seconde, d'un montant de CHF 88.8 millions, a été libérée en juin 2026. Les fonds ainsi levés ont permis de financer la croissance du portefeuille au cours de l'exercice, le solde étant affecté à des acquisitions conclues après la clôture.

Au total, les dix-sept acquisitions réalisées au cours de l'exercice représentent une valeur vénale globale de CHF 165.1 millions. Avec ces nouvelles opérations et l'évolution de la valeur du parc existant, la valeur vénale du portefeuille immobilier a franchi le seuil de CHF 1 milliard au 30 juin 2026.

Les investissements ont principalement porté sur des immeubles locatifs résidentiels situés à Genève, à Lausanne, dans leurs agglomérations et sur la Riviera vaudoise. Cette expansion a renforcé l'assise géographique du fonds dans les principaux marchés urbains de Suisse romande, tout en associant des actifs immédiatement contributifs aux revenus à des opérations présentant des perspectives de rénovation, d'optimisation locative ou de création de surfaces supplémentaires.

Zwei Kapitalerhöhungen und Überschreiten der Milliardengrenze

Im Geschäftsjahr 2025-2026 setzte der Dominicé Swiss Property Fund seinen Wachstumskurs fort und identifizierte und sicherte neue Akquisitionsmöglichkeiten. Zur Finanzierung dieses Wachstums führte der Fonds zwei Kapitalerhöhungen durch. Die daraus aufgenommenen Mittel wurden in überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaften in urbanen Zentren und Agglomerationen der Kantone Genf und Waadt investiert.

Die erste Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 98.9 Millionen wurde im Oktober 2025 liberiert, die zweite in Höhe von CHF 88.8 Millionen im Juni 2026. Die auf diese Weise aufgenommenen Mittel ermöglichten die Finanzierung des Portfoliowachstums im Laufe des Geschäftsjahres; der verbleibende Betrag wurde für nach dem Bilanzstichtag abgeschlossene Akquisitionen eingesetzt.

Insgesamt weisen die siebzehn im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften einen Verkehrswert von CHF 165.1 Millionen auf. Mit diesen Akquisitionen und der Wertentwicklung des bestehenden Portfolios überschritt der Verkehrswert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2026 die Marke von CHF 1 Milliarde.

Die Investitionen konzentrierten sich hauptsächlich auf Wohnrenditeliegenschaften in Genf, Lausanne und deren Agglomerationen sowie an der Waadtländer Riviera. Durch diese Expansion stärkte der Fonds seine geografische Präsenz in den wichtigsten urbanen Märkten der Westschweiz. Dabei wurden Liegenschaften mit unmittelbarem Ertragsbeitrag mit Objekten kombiniert, die Potenzial für Renovierungen, Mietzinsoptimierungen oder die Schaffung zusätzlicher Flächen bieten.

Acquisitions

Entre le 1er juillet 2025 et le 30 juin 2026, le fonds a renforcé son implantation dans les cantons de Genève et de Vaud au moyen d'acquisitions aux profils complémentaires.

La majorité des biens intégrés sont des immeubles de rendement présentant une occupation élevée dès leur entrée dans le portefeuille. Plusieurs disposent également de réserves locatives susceptibles d'être réalisées progressivement lors des rotations, ainsi que de possibilités d'évolution liées à la rénovation énergétique, à la transformation de logements ou à la densification.

Les acquisitions comprennent également une parcelle à Prilly bénéficiant d'un permis de construire en force pour un projet de démolition-reconstruction de dix-huit logements. Cette opération complète les immeubles existants par un développement destiné à créer de nouvelles surfaces résidentielles dans l'Ouest lausannois.

Dix-sept acquisitions ont été réalisées durant l'exercice. Les pages suivantes exposent les principales caractéristiques de chacun de ces actifs.

Akquisitionen

Zwischen dem 1. Juli 2025 und dem 30. Juni 2026 verstärkte der Fonds seine Präsenz in den Kantonen Genf und Waadt durch Akquisitionen mit komplementären Profilen.

Bei der Mehrheit der erworbenen Objekte handelt es sich um Renditeliegenschaften, die bereits bei Aufnahme in das Portfolio einen hohen Vermietungsstand aufwiesen. Mehrere Liegenschaften verfügen zudem über Mietzinspotenzial, das im Rahmen von Mieterwechseln schrittweise realisiert werden kann, sowie über Entwicklungsmöglichkeiten durch energetische Sanierungen, den Umbau von Wohnungen oder Verdichtungsmassnahmen.

Zu den Akquisitionen gehört auch eine Parzelle in Prilly mit einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein Abbruch- und Neubauprojekt mit achtzehn Wohnungen. Dieses Projekt ergänzt die bestehenden Liegenschaften des Portfolios um eine Entwicklung, mit der im Westen von Lausanne neuer Wohnraum geschaffen werden soll.

Die nachfolgende Karte zeigt die geografische Verteilung der siebzehn im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen. Auf den folgenden Seiten werden die wichtigsten Merkmale der einzelnen Liegenschaften vorgestellt.

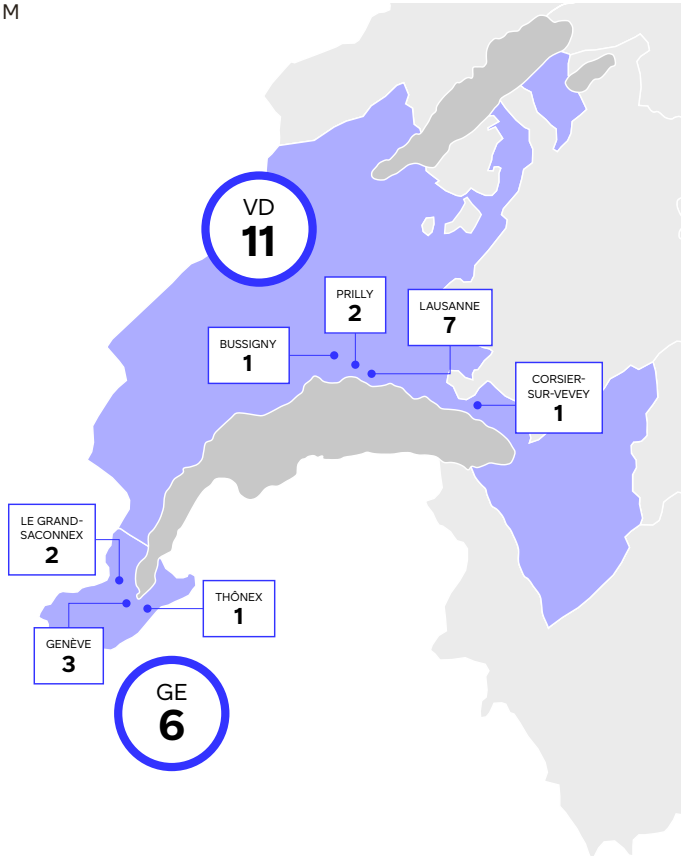
17 IMMEUBLES / GEBÄUDE – Valeur vénale / Verkehrswert: CHF 165.1 M

GENÈVE / GENF – 6 acquisitions / Akquisitionen

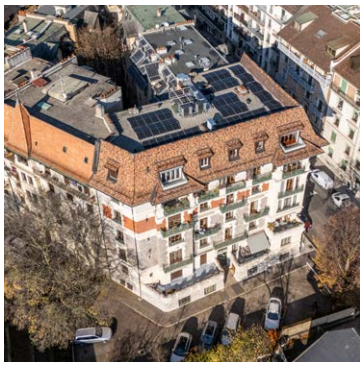
1	Rue Liotard 31	1202 Genève
2	Rue Émile-Nicolet	1205 Genève
3	Rue Jean-Dassier 16	1201 Genève
4	Chemin des Deux-Communes 19	1226 Thônex
5	Chemin Alfred-Bétems 7	1218 Le Grand-Saconnex
6	Chemin Alfred-Bétems 5	1218 Le Grand-Saconnex

VAUD / WAADT – 11 acquisitions / Akquisitionen

7	Rue du Petit-Chêne 10	1003 Lausanne
8	Rue Saint-Roch 25, 27	1004 Lausanne
9	Rue des Crêtes 23, Rue des Jardins 24, 26	1018 Lausanne
10	Avenue du Vingt-Quatre Janvier 4, rue du Maupas 48 bis	1004 Lausanne
11	Passage Mathias-Mayor 2	1004 Lausanne
12	Route d'Oron 5	1010 Lausanne
13	Route Aloys-Fauquez 109	1018 Lausanne
14	Route de Sullens 18, 20	1030 Bussigny
15	Avenue de Florissant 23	1008 Prilly
16	Route de Neuchâtel 30	1008 Prilly
17	Rue Carlo-Hemmerling 11	1804 Corsier-sur-Vevey



Canton de Genève : un ancrage renforcé
Kanton Genf : Stärkung der Präsenz



RUE LIOTARD 31,
1202 GENÈVE / GE

Cet immeuble de caractère, situé dans le quartier de la Servette, réunit douze appartements et une arcade commerciale. Ses volumes généreux, ses hauts plafonds, ses moulures et ses éléments architecturaux d'origine lui confèrent une identité patrimoniale marquée. Des travaux énergétiques ont par ailleurs été réalisés avant son acquisition, tandis que la réserve locative, estimée à environ 42%, pourra être réalisée progressivement lors des rotations et des rénovations de logements.

RUE LIOTARD 31,
1202 GENF / GE

Diese charaktervolle Liegenschaft im Quartier Servette umfasst zwölf Wohnungen und eine Gewerbefläche. Grosszügige Raumverhältnisse, hohe Decken, Stuckelemente und originale architektonische Details verleihen dem Gebäude einen ausgeprägten historischen Charakter. Bereits vor dem Erwerb wurden energetische Sanierungsmassnahmen durchgeführt. Das Mietzinspotenzial von schätzungsweise rund 42% kann zudem im Rahmen von Mieterwechseln und Wohnungsrenovierungen schrittweise realisiert werden.



RUE ÉMILE-NICOLET 1,
1205 GENÈVE / GE

Situé au cœur de la Jonction, cet immeuble résidentiel de vingt-six appartements bénéficie d'une situation privilégiée face au Rhône et de vues dégagées sur le fleuve et les environs. Un permis de construire en force prévoit l'aménagement des combles, avec la création de deux logements supplémentaires, ainsi qu'une rénovation énergétique du bâtiment. La réserve locative, estimée à environ 56%, constitue un potentiel complémentaire de progression des revenus.

RUE ÉMILE-NICOLET 1,
1205 GENF / GE

Diese Wohnliegenschaft mit 26 Wohnungen befindet sich im Herzen des Quartiers Jonction und profitiert von einer privilegierten Lage direkt an der Rhône sowie von einem freien Blick auf den Fluss und die Umgebung. Eine rechtskräftige Baubewilligung sieht den Ausbau des Dachgeschosses mit der Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnungen sowie eine energetische Sanierung des Gebäudes vor. Das Mietzinspotenzial von schätzungsweise rund 56% bietet zusätzliches Potenzial für eine Steigerung der Mieterträge.



RUE JEAN-DASSIER 16, 1201 GENÈVE / GE

Édifié en 1919 dans le quartier des Grottes, à quelques pas de la gare Cornavin, cet immeuble résidentiel bénéficie d'une situation centrale et d'un caractère architectural préservé par son classement patrimonial. Sa réserve locative, estimée à environ 35 %, offre un potentiel de progression des revenus au fil des rotations.

RUE JEAN-DASSIER 16, 1201 GENF / GE

Diese 1919 im Quartier Les Grottes, nur wenige Schritte vom Bahnhof Cornavin entfernt, erbaute Wohnliegenschaft profitiert von einer zentralen Lage und einem architektonischen Charakter, der durch den Denkmalschutz bewahrt wird. Das Mietzinspotenzial von schätzungsweise rund 35 % bietet die Möglichkeit, die Mieterträge im Zuge von Mieterwechseln schrittweise zu steigern.



CHEMIN DES DEUX-COMMUNES 19, 1226 THÔNEX / GE

Situé à proximité du centre de Chêne-Bourg et de sa gare Léman Express, cet immeuble résidentiel comprend vingt-et-un appartements. Son raccordement au chauffage à distance, réalisé en 2024, contribue à l'amélioration de sa performance énergétique. Sa réserve locative est estimée à environ 35 %. Une première étude a par ailleurs identifié un potentiel de surélévation permettant la création d'environ 193 m² de surfaces locatives supplémentaires, sous réserve des analyses techniques, économiques et administratives requises.

CHEMIN DES DEUX-COMMUNES 19, 1226 THÔNEX / GE

Diese Wohnliegenschaft in der Nähe des Zentrums von Chêne-Bourg und des Bahnhofs Léman Express umfasst 21 Wohnungen. Der im Jahr 2024 erfolgte Anschluss an das Fernwärmenetz trägt zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes bei. Das Mietzinspotenzial wird auf rund 35 % geschätzt. Eine erste Studie hat zudem ein Aufstockungspotenzial identifiziert, das die Schaffung von rund 193 m² zusätzlicher Mietfläche ermöglichen könnte, vorbehaltlich der erforderlichen technischen, wirtschaftlichen und behördlichen Abklärungen.



CHEMIN ALFRED-BÉTEMS 5, 7,
1218 LE GRAND-SACONNEX / GE

L'acquisition du numéro 7 en décembre 2025, puis celle du numéro 5 en juin 2026, a permis au fonds de réunir deux entrées voisines au sein d'un même ensemble résidentiel à Pommier-Budé. Cette détention conjointe favorise une gestion locative et technique plus efficiente, ainsi qu'une planification coordonnée de l'entretien et des futurs travaux.

Le numéro 5 a été acquis avec ses combles déjà aménagés, tandis que le numéro 7 conserve un potentiel de création de deux logements supplémentaires sous toiture. La réalisation de ce projet permettra d'envisager une rénovation conjointe des deux immeubles, notamment sur le plan énergétique et au niveau de l'enveloppe des bâtiments. Les réserves locatives sont estimées à environ 43% pour le numéro 5 et 45% pour le numéro 7.

CHEMIN ALFRED-BÉTEMS 5, 7,
1218 LE GRAND-SACONNEX / GE

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Nr. 7 im Dezember 2025 und anschliessend der Nr. 5 im Juni 2026 konnte der Fonds zwei benachbarte Gebäudeeingänge innerhalb derselben Wohnüberbauung in Pommier-Budé zusammenführen. Der gemeinsame Besitz ermöglicht eine effizientere Bewirtschaftung und technische Verwaltung sowie eine koordinierte Planung des Unterhalts und künftiger Arbeiten.

Die Liegenschaft Nr. 5 wurde mit bereits ausgebautem Dachgeschoss erworben, während bei Nr. 7 weiterhin Potenzial für die Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnungen im Dachgeschoss besteht. Die Umsetzung dieses Projekts würde eine gemeinsame Renovierung der beiden Gebäude ermöglichen, insbesondere hinsichtlich der energetischen Sanierung und der Gebäudehülle. Das Mietzinspotenzial wird für Nr. 5 auf rund 43% und für Nr. 7 auf rund 45% geschätzt.

Lausanne : consolidation de la présence en centre-ville
Lausanne : Stärkung der Präsenz im Stadtzentrum



AVENUE DU
VINGT-QUATRE-JANVIER 4
ET RUE DU MAUPAS 48 BIS,
1004 LAUSANNE / VD

Situés dans le quartier du Maupas, à proximité immédiate du centre-ville, ces deux immeubles contigus ont récemment fait l'objet d'une rénovation. Ils regroupent quatorze appartements et deux surfaces commerciales. Leur réserve locative, estimée à environ 33%, offre un potentiel de progression des revenus au fil des rotations.

AVENUE DU
VINGT-QUATRE-JANVIER 4
UND RUE DU MAUPAS 48 BIS,
1004 LAUSANNE / VD

Diese beiden aneinandergrenzenden Liegenschaften im Quartier Maupas, in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums, wurden kürzlich renoviert. Sie umfassen insgesamt 14 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen. Das Mietzinspotenzial von schätzungsweise rund 33% bietet die Möglichkeit, die Mieterträge im Zuge von Mieterwechseln schrittweise zu steigern.



RUE SAINT-ROCH 25-27,
1004 LAUSANNE / VD

Situé entre le Flon et la Riponne, cet immeuble mixte développe environ 1'271 m² de surfaces locatives et associe une arcade commerciale en rez-de-chaussée à des logements dans les étages. Son emplacement central, au cœur d'un quartier animé et bien desservi, constitue l'un de ses principaux atouts. La complémentarité des affectations résidentielles et commerciales contribue à diversifier les revenus de l'actif.

RUE SAINT-ROCH 25-27,
1004 LAUSANNE / VD

Diese gemischt genutzte Liegenschaft zwischen Flon und Riponne verfügt über rund 1'271 m² Mietfläche und kombiniert eine Gewerbefläche im Erdgeschoss mit Wohnungen in den oberen Etagen. Die zentrale Lage im Herzen eines lebendigen und gut erschlossenen Quartiers zählt zu ihren wichtigsten Vorzügen. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung trägt zur Diversifizierung der Erträge der Liegenschaft bei.



PASSAGE MATHIAS-MAYOR 2,
1004 LAUSANNE / VD

Situé dans le secteur du Maupas et de Valency, cet immeuble historique de typologie vaudoise comprend quinze appartements. Il bénéficie de la proximité des commerces de quartier et des transports publics. Sa réserve locative, estimée à environ 39 %, pourra être réalisée progressivement au gré des rotations et des rénovations de logements.

PASSAGE MATHIAS-MAYOR 2,
1004 LAUSANNE / VD

Diese historische Liegenschaft im Waadtländer Baustil befindet sich im Gebiet Maupas und Valency und umfasst 15 Wohnungen. Sie profitiert von der Nähe zu Quartiergeschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Mietzinspotenzial von schätzungsweise rund 39% kann im Zuge von Mieterwechseln und Wohnungsrenovierungen schrittweise realisiert werden.



RUE DES CRÊTES 23,
RUE DES JARDINS 24, 26
1018 LAUSANNE / VD

Situé à la lisière du centre lausannois, cet ensemble résidentiel comprend vingt-neuf appartements représentant environ 2'382 m² de surfaces locatives. Sa proximité avec le CHUV, les établissements scolaires et les transports publics contribue à l'attractivité de l'adresse. La réserve locative est estimée à environ 25%.

RUE DES CRÊTES 23,
RUE DES JARDINS 24, 26
1018 LAUSANNE / VD

Diese Wohnliegenschaft am Rande des Lausanner Stadtzentrums umfasst 29 Wohnungen mit einer Mietfläche von insgesamt rund 2'382 m². Die Nähe zum CHUV, zu Schulen und zu öffentlichen Verkehrsmitteln trägt zur Attraktivität des Standorts bei. Das Mietzinspotenzial wird auf rund 25% geschätzt.



RUE DU PETIT-CHÊNE 10,
1003 LAUSANNE / VD

Entièrement rénové en 2019, cet immeuble bénéficie d'une adresse centrale sur l'axe reliant la gare de Lausanne à Saint-François. Il comprend sept appartements ainsi que le restaurant La Bavaria, établissement figurant parmi les cafés historiques lausannois. La reprise de l'enseigne contribue à préserver l'identité du lieu, tandis que l'emplacement offre au rez-de-chaussée commercial une forte visibilité et un accès immédiat aux transports publics.

RUE DU PETIT-CHÊNE 10,
1003 LAUSANNE / VD

Diese 2019 vollständig renovierte Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage an der Verbindungsachse zwischen dem Bahnhof Lausanne und Saint-François. Sie umfasst sieben Wohnungen sowie das Restaurant La Bavaria, das zu den historischen Cafés von Lausanne zählt. Die Weiterführung des traditionsreichen Lokals trägt dazu bei, die Identität des Ortes zu bewahren, während die Lage der Gewerbefläche im Erdgeschoss eine hohe Sichtbarkeit und einen unmittelbaren Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln bietet.



ROUTE D'ORON 5,
1010 LAUSANNE / VD

Situé entre La Sallaz et le CHUV, cet immeuble développe environ 657 m² de surfaces locatives et bénéficie d'une bonne desserte en transports publics. Sa réserve locative, estimée à environ 25 %, s'accompagne d'un potentiel de surélévation d'un à deux niveaux, actuellement à l'étude et soumis aux validations urbanistiques, techniques et économiques usuelles.

ROUTE D'ORON 5,
1010 LAUSANNE / VD

Diese zwischen La Sallaz und dem CHUV gelegene Liegenschaft verfügt über rund 657 m² Mietfläche und profitiert von guten öffentlichen Verkehrsverbindungen. Das Mietzinspotenzial von schätzungsweise rund 25% wird durch ein Potenzial zur Aufstockung um ein bis zwei Geschosse ergänzt. Dieses wird derzeit geprüft und unterliegt den üblichen städtebaulichen, technischen und wirtschaftlichen Abklärungen.



ROUTE ALOYS-FAUQUEZ 109,
1018 LAUSANNE / VD

Édifié en 1930, cet immeuble résidentiel comprend dix-huit appartements représentant près de 1'287 m² de surfaces locatives. Sa réserve locative, estimée à environ 28 %, complète un potentiel de valorisation reposant sur un permis déjà obtenu pour la rénovation énergétique de l'enveloppe et l'installation de panneaux photovoltaïques. L'aménagement des combles pourrait également permettre la création d'un logement supplémentaire.

ROUTE ALOYS-FAUQUEZ 109,
1018 LAUSANNE / VD

Diese 1930 erbaute Wohnliegenschaft umfasst 18 Wohnungen mit einer Mietfläche von insgesamt rund 1'287 m². Das Mietzinspotenzial von schätzungsweise rund 28% wird durch weiteres Wertsteigerungspotenzial ergänzt. Für die energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Installation von Photovoltaikanlagen liegt bereits eine Bewilligung vor. Der Ausbau des Dachgeschosses könnte zudem die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung ermöglichen.

Ouest lausannois : des profils complémentaires
Westen von Lausanne : komplementäre Profile



**AVENUE DE FLORISSANT 23,
1008 PRILLY / VD**

Construit en 2006, cet immeuble résidentiel comprend neuf appartements. Il se situe à proximité immédiate des commerces et des transports publics, aux portes de Lausanne. Son raccordement récent au chauffage à distance améliore le profil énergétique du bâtiment, tandis que la future mise en service de la liaison de tram traversant Prilly renforcera la desserte du secteur et son intégration au réseau de mobilité de l'agglomération.

**AVENUE DE FLORISSANT 23,
1008 PRILLY / VD**

Diese 2006 erbaute Wohnliegenschaft umfasst neun Wohnungen. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln, direkt vor den Toren Lausannes. Der kürzlich erfolgte Anschluss an das Fernwärmenetz verbessert das Energieprofil des Gebäudes. Die künftige Inbetriebnahme der durch Prilly führenden Tramverbindung wird zudem die Erschliessung des Quartiers und seine Einbindung in das Verkehrsnetz der Agglomeration weiter verbessern.



**ROUTE DE SULLENS 18-20,
1030 BUSSIGNY / VD**

Situé dans un secteur en plein développement de l'Ouest lausannois, cet ensemble résidentiel de dix-neuf appartements bénéficie du dynamisme de Bussigny et de la proximité des transports publics, des commerces et des écoles. Les façades, les fenêtres et la toiture ont déjà été rénovées. Sa réserve locative, estimée à environ 38%, offre un potentiel de progression des revenus, tandis que la modernisation des installations énergétiques pourra être intégrée aux futurs travaux.

**ROUTE DE SULLENS 18-20,
1030 BUSSIGNY / VD**

Diese Wohnliegenschaft mit 19 Wohnungen befindet sich in einem dynamisch wachsenden Gebiet im Westen von Lausanne und profitiert von der Entwicklung Bussignys sowie von der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Fassaden, Fenster und Dach wurden bereits renoviert. Das Mietzinspotenzial von schätzungsweise rund 38% bietet Möglichkeiten zur Steigerung der Mieterträge, während die Modernisierung der Energieanlagen im Rahmen künftiger Arbeiten umgesetzt werden kann.



ROUTE DE NEUCHÂTEL 30,
1008 PRILLY / VD

Acquise en juin 2026, cette parcelle située à proximité de la gare du LEB de Prilly-Chasseur est actuellement occupée par une villa comprenant trois logements loués. Le projet bénéficie d'un permis de construire en force prévoyant, après la libération des logements existants, la démolition de la villa et la réalisation d'un immeuble résidentiel de dix-huit appartements. Le projet développera environ 1'066 m² de surfaces locatives et proposera des logements du studio au 4.5 pièces. Conçu en vue d'une labellisation Minergie, il prévoit notamment une pompe à chaleur air-eau, une toiture végétalisée et une installation photovoltaïque.

ROUTE DE NEUCHÂTEL 30,
1008 PRILLY / VD

Diese im Juni 2026 erworbene Parzelle in der Nähe des LEB-Bahnhofs Prilly-Chasseur ist derzeit mit einer Villa bebaut, die drei vermietete Wohnungen umfasst. Für das Projekt liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor, die nach Freigabe der bestehenden Wohnungen den Abbruch der Villa und den Neubau einer Wohnliegenschaft mit 18 Wohnungen vorsieht. Das Projekt wird rund 1'066 m² Mietfläche umfassen und Wohnungen vom Studio bis zur 4.5-Zimmer-Wohnung bieten. Das im Hinblick auf eine Minergie-Zertifizierung konzipierte Gebäude sieht unter anderem eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, ein begrüntes Dach und eine Photovoltaikanlage vor.

Riviera vaudoise : diversification du patrimoine
Waadtländer Riviera : Diversifizierung des Immobilienportfolios



RUE CARLO-HEMMERLING 11,
1804 CORSIER-SUR-VEVEY / VD

Situé à Corsier-sur-Vevey, à proximité des commerces, des écoles et des transports publics de la Riviera, cet immeuble comprend vingt appartements représentant environ 1'191 m² de surfaces locatives. La diversité des typologies répond à plusieurs profils de ménages, tandis que la réserve locative, estimée à environ 39%, offre un potentiel de progression des revenus. Les interventions envisagées concernent principalement l'amélioration énergétique de l'enveloppe, le remplacement des fenêtres et la modernisation des équipements intérieurs.

RUE CARLO-HEMMERLING 11,
1804 CORSIER-SUR-VEVEY / VD

Diese Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln der Riviera, umfasst 20 Wohnungen mit einer Mietfläche von insgesamt rund 1'191 m². Die unterschiedlichen Wohnungstypen sprechen verschiedene Haushaltsprofile an, während das Mietzinspotenzial von schätzungsweise rund 39% Möglichkeiten zur Steigerung der Mieterträge bietet. Die vorgesehenen Massnahmen betreffen hauptsächlich die energetische Verbesserung der Gebäudehülle, den Ersatz der Fenster sowie die Modernisierung der Innenausstattung.



Développements et rénovations

Au cours de l'exercice 2025-2026, plusieurs projets de développement et de rénovation ont franchi des étapes significatives, qu'il s'agisse de la livraison de travaux, de l'avancement des chantiers ou des procédures d'autorisation de construire. Ces opérations visent à créer de nouvelles surfaces locatives, à améliorer la performance énergétique et technique des immeubles et à préserver durablement la qualité du portefeuille.

L'état d'avancement présenté ci-après est arrêté au 30 juin 2026 et complété, lorsque cela est pertinent, par les principales étapes intervenues après la clôture.

Projets livrés

AVENUE DES BERGIÈRES 59, 1004 LAUSANNE / VD

Achevé à l'automne 2025, la rénovation de l'immeuble a été accompagnée d'une surélévation permettant la création d'un appartement en attique de 77 m², prolongé par une terrasse de 38 m² orientée au sud et offrant une vue dégagée sur le lac Léman.

L'intervention énergétique a notamment compris l'installation d'une pompe à chaleur air-eau. Elle a permis de ramener les émissions de CO_2 du bâtiment de 41 à 9 kg/m² par an et d'atteindre le label Minergie rénovation.

L'investissement total s'est élevé à CHF 2.7 millions, dont CHF 2.0 millions consacrés à la rénovation énergétique et CHF 0.7 million à la surélévation.

Entwicklungen und Renovierungen

Im Geschäftsjahr 2025-2026 erreichten mehrere Entwicklungs- und Renovierungsprojekte wichtige Meilensteine, sei es durch den Abschluss von Arbeiten, den Fortschritt der Bauarbeiten oder im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. Diese Massnahmen zielen darauf ab, neue Mietflächen zu schaffen, die energetische und technische Performance der Liegenschaften zu verbessern und die Qualität des Portfolios langfristig zu sichern.

Der nachfolgend dargestellte Projektstand entspricht dem Stand per 30. Juni 2026 und wird, soweit relevant, durch die wichtigsten Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag ergänzt.

Abgeschlossene Projekte

AVENUE DES BERGIÈRES 59, 1004 LAUSANNE / VD

Die im Herbst 2025 abgeschlossene Renovierung der Liegenschaft wurde mit einer Aufstockung kombiniert, durch die eine 77 m² grosse Attikawohnung geschaffen wurde. Diese verfügt über eine 38 m² grosse, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit freiem Blick auf den Genfersee.

Die energetischen Massnahmen umfassten insbesondere die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Dadurch konnten die CO_2-Emissionen des Gebäudes von 41 auf 9 kg/m² pro Jahr reduziert und das Label Minergie Renovation erreicht werden.

Die Gesamtinvestition belief sich auf CHF 2.7 Millionen, davon CHF 2.0 Millionen für die energetische Sanierung und CHF 0.7 Millionen für die Aufstockung.

Avenue des Bergières 59, 1004 Lausanne / VD





RUE DU SIMPLON 33, 1800 VEVEY / VD

Les travaux, démarrés en mai 2025, ont été menés à terme dans les délais prévus. La surélévation a permis de créer dans les combles deux logements supplémentaires d'environ 35 m² chacun. Les appartements ont été intégrés au parc locatif du fonds et entièrement loués.

L'investissement total s'est élevé à CHF 1.70 million, dont CHF 1.30 million consacré à la rénovation énergétique et CHF 0.40 million à l'aménagement des combles. L'opération associe ainsi l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment à la création de nouvelles surfaces locatives.

Projets en chantier

RUE DU GRAND-BUREAU 39, 1227 LES ACACIAS / GE

Acquis en juin 2025, l'immeuble bénéficie d'un permis de construire entré en force le 30 janvier 2023. Ouvert au premier semestre 2026, le chantier porte sur une rénovation répondant aux standards HPE, la mise en conformité technique et incendie du bâtiment ainsi que la réfection des façades.

Le potentiel d'aménagement de l'attique demeure à l'étude. En parallèle, une demande complémentaire a été déposée pour le raccordement au réseau de chauffage à distance, lequel permettrait de rationaliser les installations techniques en toiture et d'améliorer le profil énergétique de l'immeuble.

RUE DU SIMPLON 33, 1800 VEVEY / VD

Die im Mai 2025 begonnenen Arbeiten wurden innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens abgeschlossen. Durch die Aufstockung konnten im Dachgeschoss zwei zusätzliche Wohnungen mit jeweils rund 35 m² geschaffen werden. Die Wohnungen wurden in den Mietbestand des Fonds aufgenommen und vollständig vermietet.

Die Gesamtinvestition belief sich auf CHF 1.70 Millionen, davon CHF 1.30 Millionen für die energetische Sanierung und CHF 0.40 Millionen für den Ausbau des Dachgeschosses. Das Projekt verbindet damit die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes mit der Schaffung neuer Mietflächen.

Projekte im Bau

RUE DU GRAND-BUREAU 39, 1227 LES ACACIAS / GE

Die im Juni 2025 erworbene Liegenschaft verfügt über eine seit dem 30. Januar 2023 rechtskräftige Baubewilligung. Die im ersten Halbjahr 2026 begonnenen Bauarbeiten umfassen eine Renovierung nach HPE-Standards, die technische und brandschutztechnische Anpassung des Gebäudes an die geltenden Vorschriften sowie die Sanierung der Fassaden.

Das Potenzial für den Ausbau des Attikageschosses wird weiterhin geprüft. Parallel dazu wurde ein ergänzendes Gesuch für den Anschluss an das Fernwärmenetz eingereicht. Dieser würde eine effizientere Organisation der technischen Anlagen auf dem Dach ermöglichen und das Energieprofil der Liegenschaft verbessern.

Rue du Simplon 33, 1800 Vevey / VD





RUE DU RÜSCHLI 1 / FAUBOURG DU LAC 64, 66 / RUE CENTRALE 2, 4, 2502 BIENNE / BE

Initiée en janvier 2026, la transformation de l'ancienne résidence pour personnes âgées du Rüschli permettra de remettre sur le marché dix-sept appartements entièrement rénovés. L'ouverture des cuisines sur les espaces de vie et la reconfiguration des volumes permettront d'adapter les logements aux attentes du marché locatif biennois.

La livraison est attendue en novembre 2026, tandis que la commercialisation des appartements et de la surface commerciale est prévue durant l'été. La rénovation énergétique de l'ensemble immobilier interviendra dans une seconde phase, à moyen terme.

RUE DE LA BLANCHERIE 5, 1022 CHAVANNES-PRÈS-RENENS / VD

Entré en force en mai 2026, le permis de construire autorise une rénovation énergétique complète de l'immeuble, accompagnée de sa mise en conformité réglementaire. La procédure d'appel d'offres est en cours en vue de la contractualisation avec l'entreprise totale. Sous réserve de l'achèvement des dernières démarches contractuelles, les travaux devraient débuter en octobre 2026.

AVENUE DE FRANCE 18B, 1004 LAUSANNE / VD

Après la levée des oppositions, le permis relatif à la rénovation partielle de l'immeuble est entré en force en mars 2026. Les interventions porteront sur l'amélioration de ses performances énergétiques et sur sa mise en conformité réglementaire.

L'appel d'offres est mené conjointement avec le projet voisin de l'Avenue de France 20 afin de coordonner les deux opérations. Le démarrage du chantier est envisagé en mars 2027, sous réserve de la finalisation des contrats et de l'obtention de l'autorisation concernant le numéro 20.

RÜSCHLISTRASSE 1 / SEESTRASSE 64, 66 / ZENTRALSTRASSE 2, 4, 2502 BIEL / BE

Die im Januar 2026 begonnene Umgestaltung der ehemaligen Seniorenresidenz Rüschli wird es ermöglichen, siebzehn vollständig renovierte Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen. Durch die Öffnung der Küchen zu den Wohnbereichen und die Neugestaltung der Grundrisse werden die Wohnungen an die Anforderungen des Bieler Mietmarktes angepasst.

Die Fertigstellung ist für November 2026 vorgesehen, während die Vermarktung der Wohnungen und der Gewerbefläche im Sommer beginnen soll. Die energetische Sanierung der gesamten Liegenschaft ist in einer zweiten Phase mittelfristig geplant.

RUE DE LA BLANCHERIE 5, 1022 CHAVANNES-PRÈS-RENENS / VD

Die im Mai 2026 rechtskräftig gewordene Baubewilligung ermöglicht eine vollständige energetische Sanierung der Liegenschaft sowie deren Anpassung an die geltenden Vorschriften. Das Ausschreibungsverfahren läuft derzeit mit dem Ziel, einen Vertrag mit einem Totalunternehmen abzuschliessen. Vorbehaltlich des Abschlusses der letzten vertraglichen Schritte sollen die Arbeiten im Oktober 2026 beginnen.

AVENUE DE FRANCE 18B, 1004 LAUSANNE / VD

Nach Bereinigung der Einsprachen wurde die Baubewilligung für die Teilrenovierung der Liegenschaft im März 2026 rechtskräftig. Die geplanten Massnahmen betreffen die Verbesserung der Energieeffizienz sowie die Anpassung der Liegenschaft an die geltenden Vorschriften.

Die Ausschreibung wird gemeinsam mit dem benachbarten Projekt an der Avenue de France 20 durchgeführt, um die beiden Vorhaben zu koordinieren. Der Baubeginn ist für März 2027 vorgesehen, vorbehaltlich des Abschlusses der Verträge und der Erteilung der Bewilligung für die Liegenschaft Nr. 20.

Rue du Rüschli 1 / Faubourg du Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4, 2502 Bienne / BE





FOCUS

Rue du Simplon 33, Vevey/VD
Densification et rénovation énergétique, deux leviers de création de valeur

FOCUS

Rue du Simplon 33, Vevey/VD
Verdichtung und energetische Sanierung als zwei Hebel der Wertschöpfung





FRANÇOIS LEMERCIER
REAL ESTATE
PROJECT MANAGER

DIEGO REYES
SENIOR
FUND MANAGER

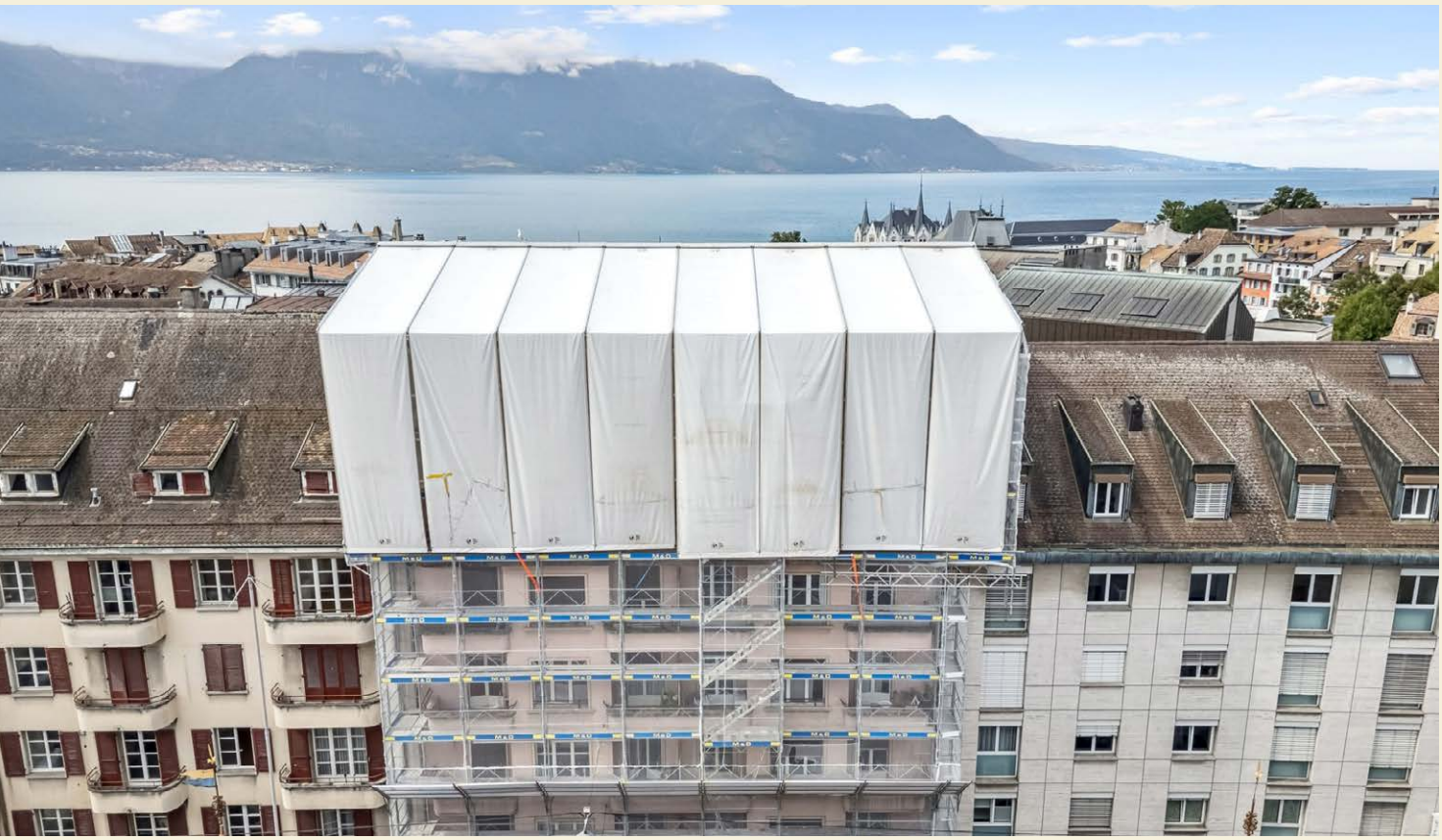
François Lemercier, Real Estate Project Manager, et Diego Reyes, Senior Fund Manager chez Dominicé, reviennent sur le chantier de la Rue du Simplon 33 à Vevey, qui a combiné création de logements en toiture et rénovation énergétique.

L'immeuble est situé sur la Riviera vaudoise, un marché résidentiel structurellement tendu bénéficiant d'une desserte ferroviaire directe vers Lausanne. De classe énergétique F, il disposait de combles non aménagés et non isolés, représentant à la fois une surface constructible inexploitée et une source significative de déperdition thermique. Son caractère patrimonial imposait

François Lemercier, Real Estate Project Manager, und Diego Reyes, Senior Fund Manager bei Dominicé, erläutern das Projekt an der Rue du Simplon 33 in Vevey, bei dem die Schaffung neuer Wohnungen im Dachgeschoss mit einer umfassenden energetischen Sanierung kombiniert wurde.

Die Liegenschaft befindet sich an der Waadtländer Riviera, einem strukturell angespannten Wohnungsmarkt mit direkter Bahnverbindung nach Lausanne. Das Gebäude wies die Energieklasse F auf und verfügte über einen nicht ausgebauten und nicht isolierten Dachraum. Dieser stellte sowohl ungenutztes Ausbaupotenzial als

Rue du Simplon 33, 1800 Vevey / VD



par ailleurs des mesures de conservation spécifiques. Sa localisation, sa réserve locative et son potentiel de densification en faisaient un un actif particulièrement adapté à une intervention ciblée. Les travaux ont démarré en mai 2025.

DEUX LOGEMENTS CRÉÉS EN TOITURE

Le projet a associé l'aménagement des combles, permettant la création de deux nouveaux logements, à une rénovation énergétique substantielle : réfection et isolation de la toiture, remplacement des fenêtres, réfection des façades, remplacement des balustrades de balcons, mise aux normes incendie et de sécurité, et rafraîchissement des parties communes. L'immeuble a également été préparé pour son futur raccordement au chauffage à distance (CAD).

La création des deux logements en toiture a nécessité un renforcement structurel important : construction de nouveaux murs de refend et réalisation d'une dalle mince en béton à ultra-hautes performances, offrant une résistance mécanique élevée tout en limitant le poids ajouté à la structure existante.

« Le renforcement structurel, indispensable pour supporter les nouveaux logements en toiture, a représenté un défi technique important. Mener ces travaux tout en préservant la qualité de vie des résidents, restés dans leurs appartements pendant les neuf mois du

auch eine erhebliche Quelle von Wärmeverlusten dar. Aufgrund des schützenswerten Charakters der Liegenschaft mussten zudem besondere denkmalpflegerische Vorgaben berücksichtigt werden. Die Lage, das Mietzinspotenzial und die vorhandenen Verdichtungsmöglichkeiten machten die Liegenschaft besonders geeignet für eine gezielte Aufwertung. Die Bauarbeiten begannen im Mai 2025.

ZWEI NEUE WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS

Das Projekt kombinierte den Ausbau des Dachgeschosses mit der Schaffung von zwei neuen Wohnungen und einer umfassenden energetischen Sanierung. Diese umfasste die Erneuerung und Dämmung des Dachs, den Austausch der Fenster, die Sanierung der Fassaden, den Ersatz der Balkongeländer, Anpassungen an die geltenden Brand- und Sicherheitsvorschriften sowie die Auffrischung der Gemeinschaftsbereiche. Zudem wurde das Gebäude für den künftigen Anschluss an das Fernwärmenetz vorbereitet.

Die Schaffung der beiden neuen Dachwohnungen erforderte eine umfangreiche Verstärkung der Gebäudestruktur. Dazu gehörten der Bau neuer tragender Innenwände sowie die Erstellung einer dünnen Decke aus ultrahochfestem Beton, die eine hohe mechanische Festigkeit bei gleichzeitig begrenzter zusätzlicher Belastung der bestehenden Gebäudestruktur ermöglicht.

chantier, a exigé une planification rigoureuse et une coordination constante sur le terrain», explique François Lemercier.

UNE CRÉATION DE VALEUR MESURABLE

Achevé en février 2026 dans les délais prévus, le projet représente un investissement total de CHF 1.7 million, réparti entre les travaux de rénovation énergétique et la densification en toiture.

Les deux nouveaux logements créés en toiture, d'environ 35 m² chacun, sont entièrement loués et génèrent CHF 30'480 de revenus locatifs annuels supplémentaires, dans le cadre du régime de loyers applicable aux nouvelles constructions.

Le rendement sur la densification atteint 7.3 %, contre 2.9 % pour la rénovation énergétique, portant le rendement global estimé de l'investissement à 4.0 %. La densification constitue ainsi le principal moteur de rendement direct du projet, tandis que la rénovation énergétique répond à une logique complémentaire de pérennisation de l'actif, d'amélioration de sa performance technique et de réduction de ses besoins énergétiques. L'immeuble est ainsi passé de la classe énergétique F à E.

«Le rendement de 7.3 % sur la densification reflète directement la valeur créée par l'exploitation du potentiel constructible de l'immeuble. C'est ce type d'intervention ciblée, sur des actifs bien situés avec un potentiel inexploité, qui contribue à optimiser la performance globale du portefeuille sur le long terme», précise Diego Reyes.

DE L'IMMEUBLE AU PORTEFEUILLE

Aux côtés des projets récemment achevés à l'Avenue des Bergières 59 et à la Borde 17 à Lausanne, la Rue du Simplon 33 illustre une stratégie de valorisation déployée à l'échelle des 78 immeubles du portefeuille. Plus de cinquante projets de développement et de rénovation sont actuellement suivis à différents stades d'avancement.

«Notre performance ne se construit pas sur une seule opération. Elle se construit dans la durée, par une gestion active et disciplinée de chaque actif. Ce que nous avons réalisé à la Rue du Simplon 33 illustre exactement cette approche», conclut Diego Reyes.

«Die strukturelle Verstärkung, die für die neuen Wohnungen im Dachgeschoss erforderlich war, stellte eine erhebliche technische Herausforderung dar. Gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohner zu gewährleisten, die während der neunmonatigen Bauzeit in ihren Wohnungen blieben, erforderte eine sorgfältige Planung und eine kontinuierliche Koordination vor Ort.», erklärt François Lemercier.

MESSBARE WERTSCHÖPFUNG

Das Projekt wurde im Februar 2026 termingerecht abgeschlossen und umfasste ein Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 1.7 Millionen, das sich auf die energetische Sanierung und die Verdichtung im Dachgeschoss verteilte.

Die beiden neu geschaffenen Dachwohnungen mit einer Fläche von jeweils rund 35 m² sind vollständig vermietet und generieren zusätzliche jährliche Mieterträge von CHF 30'480. Für sie gilt das Mietzinsregime für Neubauten.

Die Rendite der Verdichtungsmassnahmen beträgt 7.3%, gegenüber 2.9% für die energetische Sanierung. Daraus ergibt sich eine geschätzte Gesamtrendite auf die Investition von 4.0%. Die Verdichtung ist somit der wichtigste direkte Renditetreiber des Projekts, während die energetische Sanierung ergänzend zur langfristigen Werterhaltung der Liegenschaft, zur Verbesserung ihrer technischen Qualität und zur Senkung ihres Energiebedarfs beiträgt. Dadurch konnte die Energieklasse des Gebäudes von F auf E verbessert werden.

«Die Rendite von 7.3% auf die Verdichtung widerspiegelt unmittelbar den Wert, der durch die Nutzung des vorhandenen Ausbaupotenzials der Liegenschaft geschaffen wurde. Solche gezielten Massnahmen bei gut gelegenen Immobilien mit ungenutztem Potenzial tragen dazu bei, die Gesamtperformance des Portfolios langfristig zu optimieren.», erklärt Diego Reyes.

VON DER EINZELNEN LIEGENSCHAFT ZUM GESAMTPORTFOLIO

Zusammen mit den kürzlich abgeschlossenen Projekten an der Avenue des Bergières 59 und der Borde 17 in Lausanne veranschaulicht die Rue du Simplon 33 eine Aufwertungsstrategie, die über das gesamte Portfolio von 78 Liegenschaften hinweg umgesetzt wird. Mehr als fünfzig Entwicklungs- und Renovierungsprojekte befinden sich derzeit in unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungsphasen.

«Unsere Performance basiert nicht auf einer einzelnen Massnahme. Sie entsteht langfristig durch die aktive und disziplinierte Bewirtschaftung jeder einzelnen Liegenschaft. Was wir an der Rue du Simplon 33 umgesetzt haben, veranschaulicht diesen Ansatz sehr gut.», fasst Diego Reyes zusammen.

Projets avec procédure de permis de construire en cours d'instruction

RUE DE LYON 65 BIS, 1203 GENÈVE / GE

Combinant la création de deux étages supplémentaires et une rénovation énergétique complète, l'opération vise l'obtention de la certification HPE. Celle-ci est susceptible d'ouvrir droit, pour autant que les conditions légales soient remplies, à une exonération fiscale de vingt ans.

À la demande de la Commission d'architecture, la composition des façades a été retravaillée en mars 2026, notamment au niveau des encadrements de fenêtres et de l'articulation avec le bâtiment voisin. La procédure d'autorisation se poursuit ; sous réserve d'une issue favorable, le chantier pourrait débuter en octobre 2026.

AVENUE DE MONTCHOISI 26, 28, 1006 LAUSANNE / VD

Acquis en 2023, l'immeuble fait l'objet d'un programme associant surélévation, rénovation intégrale et amélioration des performances énergétiques. Il comprend la création d'un logement supplémentaire ainsi que la transformation d'un appartement de 2.5 pièces en un logement de 4.5 pièces, tous deux organisés en duplex.

À la suite de l'évolution du projet architectural, une nouvelle demande de permis de construire a été déposée au printemps 2026. Son instruction est en cours.

Projekte mit laufendem Baubewilligungsverfahren

RUE DE LYON 65 BIS, 1203 GENF / GE

Das Projekt kombiniert die Schaffung von zwei zusätzlichen Geschossen mit einer umfassenden energetischen Sanierung und strebt die HPE-Zertifizierung an. Diese kann, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, einen Anspruch auf eine zwanzigjährige Steuerbefreiung begründen.

Auf Wunsch der Architekturkommission wurde die Fassadengestaltung im März 2026 überarbeitet, insbesondere im Bereich der Fensterrahmungen und des Übergangs zum Nachbargebäude. Das Bewilligungsverfahren läuft weiter ; bei einem positiven Ausgang könnte der Baubeginn im Oktober 2026 erfolgen.

AVENUE DE MONTCHOISI 26, 28, 1006 LAUSANNE / VD

Die 2023 erworbene Liegenschaft ist Gegenstand eines Programms, das eine Aufstockung, eine umfassende Renovierung und eine Verbesserung der Energieeffizienz kombiniert. Vorgesehen sind die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung sowie die Umwandlung einer 2.5-Zimmer-Wohnung in eine 4.5-Zimmer-Wohnung, wobei beide als Maisonettewohnungen konzipiert sind.

Aufgrund der Weiterentwicklung des architektonischen Projekts wurde im Frühjahr 2026 ein neues Baugesuch eingereicht. Dieses befindet sich derzeit in Prüfung.

Avenue de Montchoisi 26, 28, 1006 Lausanne / VD – **Existant / Projet**, Bestand / Projekt





AVENUE DE FRANCE 20, 1004 LAUSANNE / VD

L'intervention envisagée réunit l'agrandissement du rez-de-chaussée, l'aménagement des combles et une rénovation partielle du bâtiment. Elle vise simultanément l'amélioration des performances énergétiques et la mise en conformité de l'immeuble.

Après avoir obtenu un préavis favorable du canton, le dossier se trouve en phase de synthèse auprès de la commune. En cas d'aboutissement favorable de la procédure, le démarrage des travaux est envisagé en octobre 2026.

AVENUE DU GREY 47, 1018 LAUSANNE / VD

La transformation de cet immeuble acquis en 2021 comprend la création d'un étage supplémentaire, l'ajout de balcons en façade sud et une rénovation énergétique complète. Elle permettra de réaliser deux logements additionnels dont les surfaces et les typologies ont été définies en fonction de la demande locative.

Si le cadre réglementaire actuel limite la surélévation à un niveau, le projet a été conçu de manière à préserver la possibilité d'ajouter ultérieurement un étage supplémentaire, sous réserve de l'évolution des dispositions applicables et de l'obtention des autorisations nécessaires. La demande de permis de construire a été déposée en juillet 2026.

AVENUE DE FRANCE 20, 1004 LAUSANNE / VD

Das geplante Projekt umfasst die Erweiterung des Erdgeschosses, den Ausbau des Dachgeschosses und eine Teilrenovierung des Gebäudes. Gleichzeitig sollen die Energieeffizienz verbessert und die Liegenschaft an die geltenden Vorschriften angepasst werden.

Nach einer positiven Vorprüfung durch den Kanton befindet sich das Dossier derzeit bei der Gemeinde in der abschliessenden Beurteilungsphase. Bei einem positiven Ausgang des Verfahrens ist der Baubeginn für Oktober 2026 vorgesehen.

AVENUE DU GREY 47, 1018 LAUSANNE / VD

Der Umbau dieser 2021 erworbenen Liegenschaft umfasst die Schaffung eines zusätzlichen Geschosses, den Anbau von Balkonen an der Südfassade sowie eine umfassende energetische Sanierung. Dadurch können zwei zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, deren Flächen und Typologien auf die Nachfrage des Mietmarkts abgestimmt wurden.

Obwohl der derzeitige regulatorische Rahmen die Aufstockung auf ein Geschoss beschränkt, wurde das Projekt so konzipiert, dass die Möglichkeit einer späteren Erweiterung um ein weiteres Geschoss erhalten bleibt, vorbehaltlich einer entsprechenden Entwicklung der geltenden Vorschriften und der erforderlichen Bewilligungen. Das Baugesuch wurde im Juli 2026 eingereicht.

Avenue du Grey 47, 1018 Lausanne / VD – **Existant / Projet**, Bestand / Projekt





AVENUE DE CORSIER 3, 1800 VEVEY / VD

Déposée en juin 2026, la demande de permis couvre la rénovation énergétique et la surélévation de l'immeuble. Les conclusions de l'audit statique et sismique impliquent la réalisation de renforts structurels importants au rez-de-chaussée et au sous-sol.

De grands balcons rapportés et végétalisés seront également aménagés pour les appartements orientés au sud. Leur intégration répond aux exigences formulées par la commune dans le cadre de la dérogation au plan de quartier requise pour la surélévation.

RUE CÉSAR-ROUX 28, 1005 LAUSANNE / VD

L'assainissement de l'enveloppe sera complété par la transformation du cinquième étage et l'aménagement des combles. Le programme permettra de créer deux appartements de 4.5 pièces en duplex ainsi qu'un balcon.

Déposée au premier trimestre 2026, la demande de permis de construire demeure en cours d'instruction.

AVENUE DE CORSIER 3, 1800 VEVEY / VD

Das im Juni 2026 eingereichte Baugesuch umfasst die energetische Sanierung und die Aufstockung der Liegenschaft. Die Ergebnisse der statischen und seismischen Untersuchung erfordern umfangreiche strukturelle Verstärkungsmassnahmen im Erdgeschoss und im Untergeschoss.

Für die nach Süden ausgerichteten Wohnungen sind zudem grosse, vorgelagerte und begrünte Balkone vorgesehen. Ihre Integration entspricht den Anforderungen der Gemeinde im Zusammenhang mit der für die Aufstockung erforderlichen Ausnahmebewilligung vom Quartierplan.

RUE CÉSAR-ROUX 28, 1005 LAUSANNE / VD

Die Sanierung der Gebäudehülle wird durch den Umbau des fünften Obergeschosses und den Ausbau des Dachgeschosses ergänzt. Das Projekt ermöglicht die Schaffung von zwei 4.5-Zimmer-Maisonettewohnungen sowie eines Balkons.

Das im ersten Quartal 2026 eingereichte Baugesuch befindet sich weiterhin in Prüfung.

Avenue de Corsier 3, 1800 Vevey / VD – **Projet**, Projekt



Rue César-Roux 28, 1005 Lausanne / VD – **Projet**, Projekt



RUE JEAN-ANTOINE-GAUTIER 16, 1201 GENÈVE / GE

Associant assainissement de l'enveloppe, remise à niveau des installations techniques et rénovation des parties communes et des logements, le programme vise la labellisation HPE Rénovation. Une surélévation en attique viendra compléter ces interventions afin d'exploiter le potentiel constructible de la parcelle et de créer de nouvelles surfaces locatives.

La demande de permis de construire, déposée en juin 2026, est en cours d'instruction.

RUE ÉMILE-NICOLET 1, 1205 GENÈVE / GE

Le permis de construire en cours d'instruction prévoit l'aménagement des combles et la création de deux logements de quatre pièces, représentant une surface locative supplémentaire d'environ 177 m². Le programme comprend également une rénovation énergétique de l'immeuble.

Cette opération permettra de valoriser les volumes existants, d'accroître l'offre résidentielle et d'améliorer les performances du bâtiment. Le lancement des travaux est envisagé en septembre 2026, sous réserve de la finalisation des dernières démarches techniques et contractuelles.

RUE JEAN-ANTOINE-GAUTIER 16, 1201 GENF / GE

Das Programm kombiniert die Sanierung der Gebäudehülle, die Modernisierung der technischen Anlagen sowie die Renovierung der Gemeinschaftsbereiche und Wohnungen und strebt das Label HPE Rénovation an. Ergänzend ist eine Aufstockung mit einem Attikageschoss vorgesehen, um das bauliche Potenzial der Parzelle zu nutzen und neue Mietflächen zu schaffen.

Das im Juni 2026 eingereichte Baugesuch befindet sich derzeit in Prüfung.

RUE ÉMILE-NICOLET 1, 1205 GENF / GE

Das derzeit geprüfte Baugesuch sieht den Ausbau des Dachgeschosses und die Schaffung von zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit einer zusätzlichen Mietfläche von insgesamt rund 177 m² vor. Das Projekt umfasst zudem eine energetische Sanierung der Liegenschaft.

Mit diesem Projekt sollen die bestehenden Raumvolumen besser genutzt, das Wohnungsangebot erweitert und die energetische Performance des Gebäudes verbessert werden. Der Baubeginn ist für September 2026 vorgesehen, vorbehaltlich des Abschlusses der letzten technischen und vertraglichen Schritte.

Rue Jean-Antoine-Gautier 16, 1201 Genève / GE
Projet / Projekt



Rue Émile-Nicolet 1, 1205 Genève / GE
Projet / Projekt



Projets à l'étude

RUE LIOTARD 3, 1202 GENÈVE / GE

Une rénovation complète répondant aux exigences HPE Rénovation est en préparation. Les interventions porteront sur l'enveloppe, les installations techniques, les parties communes et les logements. La toiture existante serait remplacée par une surélévation destinée à créer de nouvelles surfaces locatives.

Le dépôt de la demande de permis de construire est prévu au second semestre 2026. L'opération vise à conjuguer amélioration des performances énergétiques, confort des occupants et densification du bâtiment existant.

RUE DES MOUETTES 15, 1227 LES ACACIAS / GE

Le programme envisagé porte sur une rénovation complète visant la labellisation HPE Rénovation. Il comprend l'assainissement de l'enveloppe, la modernisation des installations techniques, des parties communes et des logements, ainsi que la réfection des balcons et la mise aux normes des garde-corps.

Une surélévation d'au moins un niveau est également examinée. Sa réalisation dépendra des conclusions de l'étude de faisabilité et de la nécessité éventuelle de renforcer la dalle de toiture. Le dépôt de la demande d'autorisation est prévu au second semestre 2026.

Projekte in Prüfung

RUE LIOTARD 3, 1202 GENF / GE

Eine umfassende Renovierung gemäss den Anforderungen des Labels HPE Rénovation befindet sich in Vorbereitung. Die Massnahmen betreffen die Gebäudehülle, die technischen Anlagen, die Gemeinschaftsbereiche und die Wohnungen. Das bestehende Dach soll durch eine Aufstockung ersetzt werden, um neue Mietflächen zu schaffen.

Die Einreichung des Baugesuchs ist für das zweite Halbjahr 2026 vorgesehen. Das Projekt soll die Verbesserung der Energieeffizienz, den Komfort der Bewohner und die Verdichtung des bestehenden Gebäudes miteinander verbinden.

RUE DES MOUETTES 15, 1227 LES ACACIAS / GE

Das geplante Programm umfasst eine umfassende Renovierung mit dem Ziel, das Label HPE Rénovation zu erreichen. Vorgesehen sind die Sanierung der Gebäudehülle, die Modernisierung der technischen Anlagen, der Gemeinschaftsbereiche und der Wohnungen sowie die Instandsetzung der Balkone und die Anpassung der Geländer an die geltenden Normen.

Ebenfalls geprüft wird eine Aufstockung um mindestens ein Geschoss. Die Umsetzung hängt von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und einer allfälligen Notwendigkeit zur Verstärkung der Dachdecke ab. Die Einreichung des Baugesuchs ist für das zweite Halbjahr 2026 vorgesehen.

Rue Liotard 3, 1202 Genève / GE – **Projet** / Projekt



Rue des Mouettes 15, 1227 Les Acacias / GE – **Projet** / Projekt



CHEMIN DES MURETS 10, 1814 TOUR-DE-PEILZ / VD

À l'étude, la rénovation énergétique prévoit l'isolation des façades, de la toiture et du sous-sol, le raccordement au chauffage à distance ainsi que la mise en conformité incendie et sismique du bâtiment. Le dépôt d'une demande de permis de construire est visé d'ici à la fin de l'année 2026.

L'aménagement des combles fait l'objet d'une analyse distincte afin de déterminer si sa réalisation simultanée avec les travaux de rénovation présente une rentabilité suffisante.

RUE CENTRALE 1, 1350 ORBE / VD

Situé dans un bâtiment présentant des caractéristiques patrimoniales, le projet vise à valoriser plusieurs volumes aujourd'hui sous-utilisés, sans modifier l'emprise existante. L'aménagement des combles permettrait de créer deux appartements, tandis que l'ancienne surface de fitness située à l'entresol serait transformée en deux logements supplémentaires. L'opération comprend également une rénovation énergétique adaptée aux contraintes architecturales de l'immeuble.

Les adaptations nécessaires à la mise en conformité réglementaire du bâtiment, notamment la création de nouvelles passerelles d'accès dans la cour intérieure, seront intégrées au projet. Le dépôt de la demande de permis de construire est prévu à l'automne 2026.

RUE DE GRISE-PIERRE 26, 28, 2000 NEUCHÂTEL / NE

La surélévation projetée permettra d'ajouter un niveau et de créer quatre appartements. Elle sera réalisée parallèlement à une rénovation énergétique de l'immeuble et à une revalorisation architecturale de ses façades. Les panneaux photovoltaïques existants seront temporairement déposés, puis réinstallés sur la nouvelle toiture.

Le bâtiment sera en outre prééquipé en vue d'un futur raccordement au chauffage à distance, attendu à l'horizon 2030. La demande de permis de construire devrait être déposée à l'automne 2026.

CHEMIN DES MURETS 10, 1814 TOUR-DE-PEILZ / VD

Die derzeit geprüfte energetische Sanierung sieht die Dämmung der Fassaden, des Dachs und des Untergeschosses, den Anschluss an das Fernwärmenetz sowie die brandschutztechnische und erdbebensichere Anpassung des Gebäudes an die geltenden Vorschriften vor. Die Einreichung eines Baugesuchs ist bis Ende 2026 vorgesehen.

Der Ausbau des Dachgeschosses wird separat geprüft, um festzustellen, ob eine gleichzeitige Umsetzung mit den Renovierungsarbeiten eine ausreichende Rentabilität bietet.

RUE CENTRALE 1, 1350 ORBE / VD

Bei dieser Liegenschaft mit denkmalpflegerisch relevanten Merkmalen zielt das Projekt darauf ab, mehrere derzeit unternutzte Bereiche aufzuwerten, ohne die bestehende Gebäudegrundfläche zu verändern. Durch den Ausbau des Dachgeschosses könnten zwei Wohnungen geschaffen werden, während die ehemalige Fitnessfläche im Zwischengeschoss in zwei zusätzliche Wohnungen umgewandelt werden soll. Das Projekt umfasst zudem eine energetische Sanierung, die den architektonischen Gegebenheiten der Liegenschaft Rechnung trägt.

Die für die Anpassung des Gebäudes an die geltenden Vorschriften erforderlichen Massnahmen, insbesondere die Schaffung neuer Zugangspasserellen im Innenhof, werden in das Projekt integriert. Die Einreichung des Baugesuchs ist für Herbst 2026 vorgesehen.

RUE DE GRISE-PIERRE 26, 28, 2000 NEUCHÂTEL / NE

Die geplante Aufstockung ermöglicht die Schaffung eines zusätzlichen Geschosses mit vier Wohnungen. Sie soll gleichzeitig mit einer energetischen Sanierung der Liegenschaft und einer architektonischen Aufwertung der Fassaden durchgeführt werden. Die bestehenden Photovoltaikanlagen werden vorübergehend demontiert und anschliessend auf dem neuen Dach wieder installiert.

Das Gebäude wird zudem für einen künftigen Anschluss an das Fernwärmenetz vorbereitet, der voraussichtlich um das Jahr 2030 erfolgen wird. Die Einreichung des Baugesuchs ist für Herbst 2026 vorgesehen.

Valorisation du parc immobilier : des rénovations au service de la création de valeur

Les rénovations réalisées constituent un levier essentiel de création de valeur pour le fonds. Au cours de la période sous revue, 57 rénovations complètes d'appartements et 4 rénovations partielles ont été réalisées afin d'améliorer durablement la qualité des logements, de renforcer l'attractivité du portefeuille et de soutenir la croissance des revenus locatifs.

Au-delà de l'entretien courant des immeubles, les interventions menées visent à adapter les actifs aux attentes actuelles du marché résidentiel, tant en termes de confort, de fonctionnalité que de performance énergétique. Les rénovations réalisées permettent ainsi de revaloriser les logements lors des relocations, tout en améliorant leur qualité intrinsèque et leur compétitivité sur le marché locatif.

Cette stratégie contribue à réduire progressivement l'écart entre les loyers historiques et les conditions de marché, générant une croissance durable de l'état locatif du fonds. Au 30 juin 2026, elle s'est traduite par

Aufwertung des Immobilienportfolios: Renovierungen als Instrument der Wertschöpfung

Die durchgeführten Renovierungen stellen einen wesentlichen Hebel für die Wertschöpfung des Fonds dar. Im Berichtszeitraum wurden 57 Wohnungen vollständig und 4 Wohnungen teilweise renoviert, um die Qualität der Wohnungen nachhaltig zu verbessern, die Attraktivität des Portfolios zu steigern und das Wachstum der Mieterträge zu unterstützen.

Über den laufenden Unterhalt der Liegenschaften hinaus zielen die durchgeführten Massnahmen darauf ab, die Objekte an die heutigen Anforderungen des Wohnimmobilienmarktes anzupassen – sowohl hinsichtlich Komfort und Funktionalität als auch der Energieeffizienz. Die Renovierungen ermöglichen es, die Wohnungen bei Wiedervermietungen aufzuwerten und gleichzeitig ihre Qualität und Wettbewerbsfähigkeit auf dem Mietmarkt zu verbessern.

Diese Strategie trägt dazu bei, die Differenz zwischen historischen Mietzinsen und den aktuellen Marktkonditionen schrittweise zu reduzieren und damit ein

Rue Carlo-Hemmerling 11, 1804 Corsier-sur-Vevey / VD





AVANT
VORHER





APRÈS
NACHHER

un gain locatif moyen supérieur à 46 %, représentant une augmentation annuelle des revenus locatifs de plus de CHF 402'000. Ces résultats confirment la pertinence de la stratégie mise en œuvre, avec un retour sur investissement (ROI) supérieur à 9 %, démontrant la capacité des rénovations à générer une création de valeur tangible et récurrente.

Par ailleurs, cette création de valeur s'accompagne d'une gestion rigoureuse des coûts de travaux, qui s'établissent à près de CHF 1'200/m² (hors honoraires). Elle repose sur une sélection ciblée des logements à rénover ainsi que sur une maîtrise des délais de remise en location, avec une durée moyenne d'intervention d'environ deux mois, permettant de limiter les périodes de vacances.

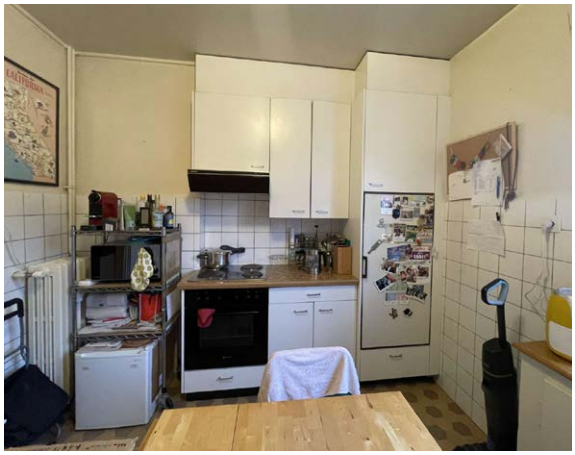
Dans un contexte de marché exigeant, cette approche proactive permet au fonds de maintenir un patrimoine de qualité, capable de répondre aux attentes des locataires tout en offrant des perspectives durables de croissance des revenus et de valorisation du capital au bénéfice des investisseurs.

nachhaltiges Wachstum des Soll-Mietertrags des Fonds zu erzielen. Per 30. Juni 2026 führte sie zu einer durchschnittlichen Mietzinssteigerung von über 46 %, was zusätzlichen annualisierten Mieterträgen von mehr als CHF 402'000 entspricht. Diese Ergebnisse bestätigen die Wirksamkeit der umgesetzten Strategie. Mit einer Kapitalrendite (ROI) von über 9% zeigen sie, dass Renovierungen eine konkrete und wiederkehrende Wertschöpfung generieren können.

Diese Wertschöpfung geht zudem mit einem konsequenten Kostenmanagement der Renovierungsarbeiten einher. Die Baukosten belaufen sich auf knapp CHF 1'200/m² (ohne Honorare). Die Strategie basiert auf einer gezielten Auswahl der zu renovierenden Wohnungen sowie einer effizienten Steuerung der Wiedervermietungsfristen. Mit einer durchschnittlichen Renovierungsdauer von rund zwei Monaten können Leerstandszeiten begrenzt werden.

In einem anspruchsvollen Marktumfeld ermöglicht dieser proaktive Ansatz dem Fonds, die hohe Qualität seines Immobilienbestands zu erhalten, den Erwartungen der Mieter gerecht zu werden und gleichzeitig nachhaltige Perspektiven für das Wachstum der Mieterträge und die Wertsteigerung des Kapitals zugunsten der Anleger zu schaffen.

Avenue Nestlé 47, 1800 Vevey / VD





AVANT
VORHER

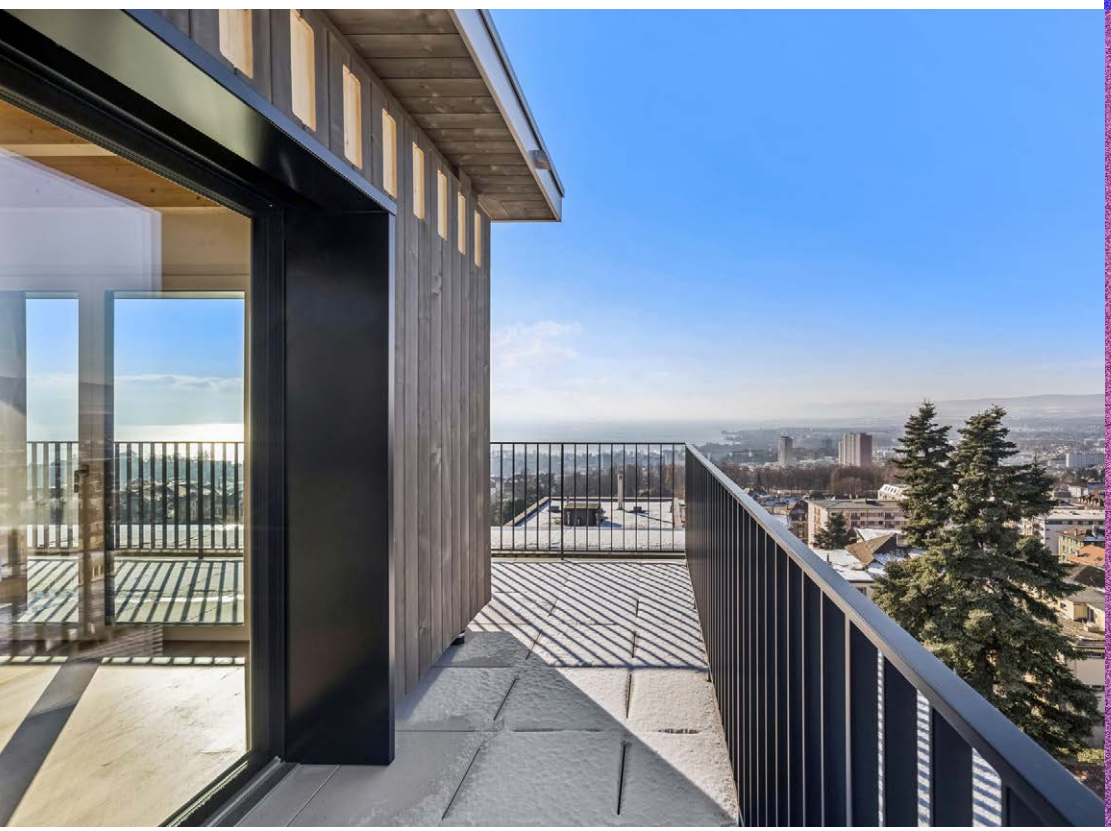




APRÈS
NACHHER

Analyse de la performance
Performance-analyse

Avenue Bergières 59, 1004 Lausanne / VD



FORTUNE ET INVESTISSEMENTS

Au 30 juin 2026, la fortune totale du Dominicé Swiss Property Fund s'établit à CHF 1.105 milliard, contre CHF 848.7 millions un an plus tôt, soit une progression de 30.2%. La valeur vénale du portefeuille immobilier atteint CHF 1.010 milliard, franchissant pour la première fois le seuil du milliard de francs, contre CHF 836.7 millions au 30 juin 2025.

Cette croissance a été soutenue par deux augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice : la première, d'un montant de CHF 98.9 millions, a été libérée le 17 octobre 2025 et la seconde, d'un montant de CHF 88.8 millions, le 30 juin 2026. Elles ont accompagné dix-sept acquisitions réalisées entre le 1er juillet 2025 et le 30 juin 2026, pour un prix d'achat cumulé de CHF 153.0 millions et une valeur vénale de CHF 165.1 millions à la clôture. La seconde augmentation de capital ayant été libérée à la date de clôture, une partie de son produit demeurait encore disponible au 30 juin 2026 en vue du financement des acquisitions déjà sécurisées ou en cours de finalisation après la clôture. Le nombre de parts en circulation est ainsi passé de 4'625'000 à 6'070'312 sur l'exercice.

Parallèlement à l'expansion du portefeuille, le fonds a poursuivi son programme de valorisation du patrimoine existant. Les opérations de rénovation et de densification de l'Avenue des Bergières 59 à Lausanne et de la Rue du Simplon 33 à Vevey ont notamment été achevées au cours de l'exercice, tandis que plusieurs autres projets ont progressé en phase de chantier ou d'autorisation.

VALEUR NETTE D'INVENTAIRE ET RENDEMENT DE PLACEMENT

La valeur nette d'inventaire (VNI) par part s'élève à CHF 128.16 au 30 juin 2026, contre CHF 127.88 un an auparavant, après le versement d'un dividende de CHF 3.20 par part en octobre 2025. La fortune nette du fonds atteint CHF 778.0 millions, contre CHF 591.4 millions au 30 juin 2025.

Le taux d'actualisation moyen pondéré du portefeuille s'établit à 3.12% au 30 juin 2026, contre 3.21% un an auparavant. Cette évolution reflète la poursuite de la compression des taux observée sur le marché immobilier suisse, dans un contexte de demande soutenue pour les actifs résidentiels.

VERMÖGEN UND INVESTITIONEN

Per 30. Juni 2026 belief sich das Gesamtfondsvermögen des Dominicé Swiss Property Fund auf CHF 1.105 Milliarden, gegenüber CHF 848.7 Millionen ein Jahr zuvor. Dies entspricht einem Anstieg von 30.2%. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios erreichte CHF 1.010 Milliarden und überschritt damit erstmals die Marke von einer Milliarde Franken, gegenüber CHF 836.7 Millionen per 30. Juni 2025.

Dieses Wachstum wurde durch zwei im Berichtsjahr durchgeführte Kapitalerhöhungen unterstützt: Die erste über CHF 98.9 Millionen wurde am 17. Oktober 2025 liberiert, die zweite über CHF 88.8 Millionen am 30. Juni 2026. Damit wurden siebzehn Akquisitionen begleitet, die zwischen dem 1. Juli 2025 und dem 30. Juni 2026 zu einem kumulierten Kaufpreis von CHF 153.0 Millionen getätigt wurden und per Jahresende einen Verkehrswert von CHF 165.1 Millionen aufwiesen. Da die zweite Kapitalerhöhung am Bilanzstichtag liberiert wurde, war ein Teil des Emissionserlöses per 30. Juni 2026 noch verfügbar, um bereits gesicherte oder nach dem Bilanzstichtag in Finalisierung befindliche Akquisitionen zu finanzieren. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile erhöhte sich im Berichtsjahr entsprechend von 4'625'000 auf 6'070'312.

Parallel zur Erweiterung des Portfolios setzte der Fonds sein Programm zur Wertsteigerung des bestehenden Immobilienbestands fort. Insbesondere die Renovierungs- und Verdichtungsprojekte an der Avenue des Bergières 59 in Lausanne und an der Rue du Simplon 33 in Vevey wurden im Berichtsjahr abgeschlossen, während mehrere weitere Projekte in der Bau- oder Bewilligungsphase vorangetrieben wurden.

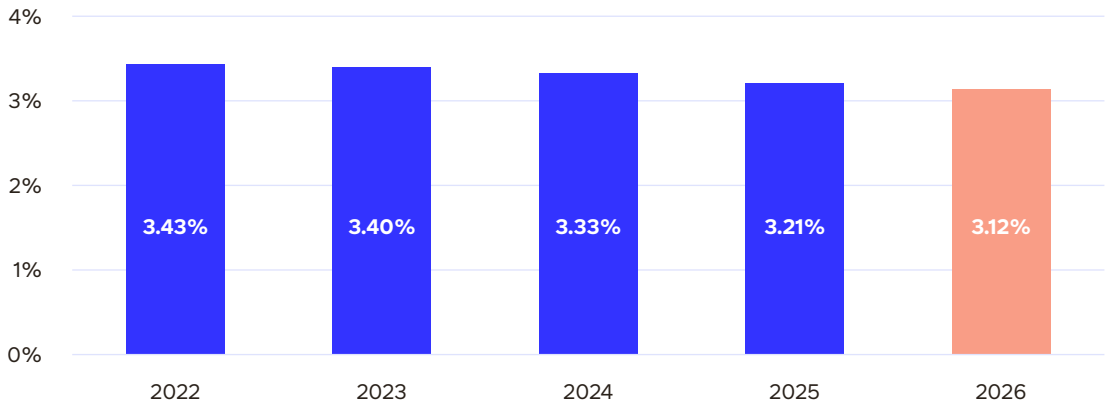
NETTOINVENTARWERT UND ANLAGERENDITE

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil belief sich per 30. Juni 2026 auf CHF 128.16, gegenüber CHF 127.88 ein Jahr zuvor, nach Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.20 pro Anteil im Oktober 2025. Das Nettofondsvermögen erreichte CHF 778.0 Millionen, gegenüber CHF 591.4 Millionen per 30. Juni 2025.

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz des Portfolios lag per 30. Juni 2026 bei 3.12%, gegenüber 3.21% ein Jahr zuvor. Diese Entwicklung widerspiegelt die anhaltende Kompression der Diskontierungssätze am Schweizer Immobilienmarkt vor dem Hintergrund einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

TAUX D'ACTUALISATION MOYEN PONDÉRÉ

DURCHSCHNITTLICHE DISKONTSATZ



Le rendement de placement s'établit à 2.79% au 30 juin 2026, contre 6.38% lors de l'exercice précédent. L'exercice 2024-2025 avait bénéficié d'un effet de revalorisation particulièrement important, porté à la fois par un contexte de marché favorable, marqué par la compression des taux d'actualisation, et par la création de valeur liée à plusieurs projets du portefeuille, notamment la livraison de la Rue de la Borde 17 à Lausanne. Le résultat total s'était ainsi établi à CHF 33.8 millions.

En 2025-2026, dans un contexte de variations de valeur non réalisées limitées, le résultat total s'établit à CHF 20.9 millions, soit un niveau proche du résultat net. La performance opérationnelle du fonds s'est en effet sensiblement renforcée, avec un résultat net en progression de 38.8%, à CHF 21.0 millions, contre CHF 15.1 millions au 30 juin 2025. Cette évolution reflète principalement l'élargissement du portefeuille et la contribution des acquisitions réalisées au cours des deux derniers exercices, qui ont permis aux revenus locatifs d'atteindre CHF 36.7 millions, en hausse de 25.9%. Elle a également été soutenue par le maintien d'un faible niveau de vacance et par la diminution des charges d'intérêts hypothécaires.

ENDETTEMENT ET FLEXIBILITÉ FINANCIÈRE

Au 30 juin 2026, le coefficient d'endettement s'établit à 30.70%, contre 28.66% un an plus tôt. L'encours hypothécaire atteint CHF 310.1 millions, contre CHF 239.8 millions au 30 juin 2025, dans un contexte d'expansion du portefeuille et de poursuite des investissements.

Dans le même temps, les conditions de financement se sont améliorées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des dettes hypothécaires ressort à 0.63% à la clôture, contre 0.86% au 30 juin 2025. Les charges d'intérêts hypothécaires diminuent ainsi de 25.4%, à CHF 1.86 million, malgré l'augmentation de l'encours.

La seconde augmentation de capital, libérée à la date de clôture, explique le niveau élevé de trésorerie de CHF 89.37 millions au 30 juin 2026. Ces liquidités

Die Anlagerendite belief sich per 30. Juni 2026 auf 2.79%, gegenüber 6.38% im Vorjahr. Das Geschäftsjahr 2024-2025 hatte von einem besonders ausgeprägten Neubewertungseffekt profitiert, der sowohl durch ein günstiges Marktumfeld mit sinkenden Diskontierungssätzen als auch durch die Wertschöpfung aus mehreren Portfolioentwicklungen getragen wurde, insbesondere durch die Fertigstellung des Projekts Rue de la Borde 17 in Lausanne. Das Gesamtergebnis hatte sich entsprechend auf CHF 33.8 Millionen belaufen.

Im Geschäftsjahr 2025-2026 belief sich das Gesamtergebnis bei begrenzten nicht realisierten Wertveränderungen auf CHF 20.9 Millionen und lag damit nahe am Nettoergebnis. Die operative Performance des Fonds hat sich deutlich verbessert: Das Nettoergebnis stieg um 38.8% auf CHF 21.0 Millionen, gegenüber CHF 15.1 Millionen per 30. Juni 2025. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Erweiterung des Portfolios und den Beitrag der in den vergangenen beiden Geschäftsjahren getätigten Akquisitionen zurückzuführen, wodurch die Mieterträge um 25.9% auf CHF 36.7 Millionen stiegen. Unterstützt wurde diese Entwicklung zudem durch die weiterhin niedrige Leerstandsquote sowie den Rückgang der Hypothekarzinsaufwendungen.

VERSCHULDUNG UND FINANZIELLE FLEXIBILITÄT

Per 30. Juni 2026 belief sich die Fremdfinanzierungsquote auf 30.70%, gegenüber 28.66% ein Jahr zuvor. Das Hypothekarvolumen erreichte CHF 310.1 Millionen, gegenüber CHF 239.8 Millionen per 30. Juni 2025, was die Erweiterung des Portfolios und die Fortsetzung der Investitionstätigkeit widerspiegelt.

Gleichzeitig verbesserten sich die Finanzierungsbedingungen. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag am Bilanzstichtag bei 0.63%, gegenüber 0.86% per 30. Juni 2025. Trotz des höheren Hypothekarvolumens gingen die Hypothekarzinsaufwendungen damit um 25.4% auf CHF 1.86 Millionen zurück.

ont vocation à être progressivement déployées dans le financement des acquisitions déjà sécurisées ou en cours de finalisation après la clôture, dont plusieurs ont été réalisées dès les mois de juillet et août 2026.

REVENUS LOCATIFS ET OCCUPATION

Les revenus locatifs bruts réalisés atteignent CHF 36.7 millions sur l'exercice, en hausse de 25.9% par rapport à 2024-2025. Cette progression résulte principalement de l'élargissement du portefeuille au cours des deux derniers exercices et de la montée en contribution des immeubles acquis. Les dix-sept acquisitions réalisées durant l'exercice renforcent également l'état locatif du fonds, même si leur contribution au résultat 2025-2026 varie selon leur date d'intégration au portefeuille.

À cette croissance externe s'ajoute la contribution de la gestion active du parc existant. Au cours de l'exercice, 57 rénovations complètes et 4 rénovations partielles d'appartements ont été réalisées. Ces interventions ont généré plus de CHF 402'000 de revenus locatifs annualisés supplémentaires à la suite des relocations, avec un gain locatif moyen supérieur à 46%, tout en contribuant à l'amélioration de la qualité des logements.

L'état locatif théorique annualisé s'établit à CHF 40.0 millions au 30 juin 2026, contre CHF 34.4 millions un an auparavant, soit une progression de 16.3%. Dans le même temps, le taux de vacance du mois de juin, hors vacants pour travaux, recule à 1.27%, contre 1.41% au 30 juin 2025. La quote-part des pertes sur loyer poursuit également son amélioration et s'établit à 1.58%, contre 1.63% un an auparavant. Ces indicateurs témoignent du maintien d'un niveau d'occupation élevé dans un contexte d'élargissement significatif du portefeuille.

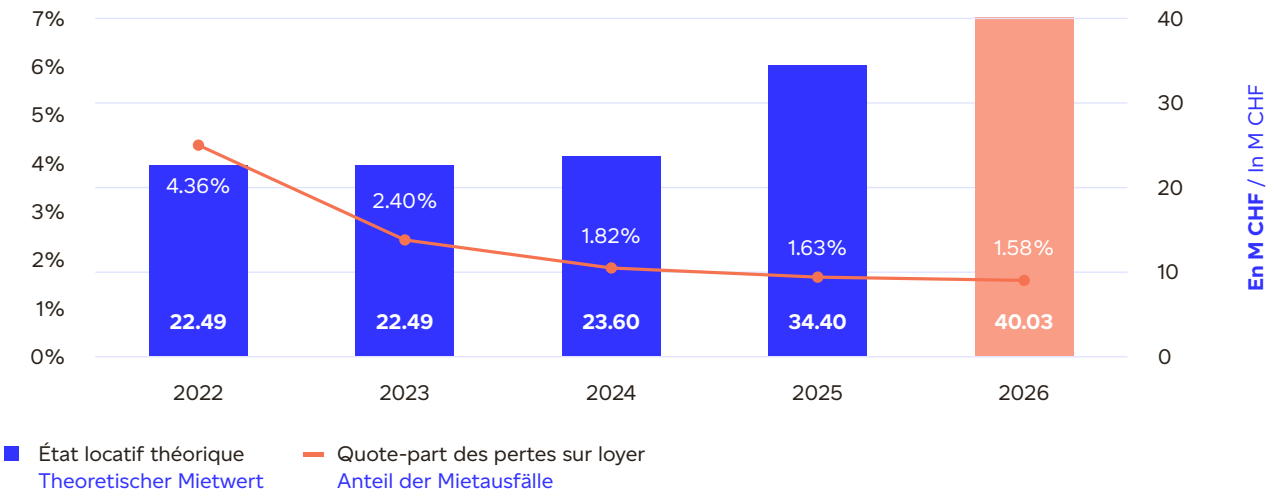
Die am Bilanzstichtag liberierte zweite Kapitalerhöhung erklärt den hohen Bestand an liquiden Mitteln von CHF 89.37 Millionen per 30. Juni 2026. Diese Mittel sollen schrittweise zur Finanzierung bereits gesicherter oder nach dem Bilanzstichtag in Finalisierung befindlicher Akquisitionen eingesetzt werden. Mehrere dieser Transaktionen wurden bereits im Juli und August 2026 abgeschlossen.

MIETERTRÄGE UND VERMIETUNGSSTAND

Die Bruttomieterträge beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 36.7 Millionen und lagen damit 25.9% über dem Vorjahreswert. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Erweiterung des Portfolios in den vergangenen beiden Geschäftsjahren sowie den zunehmenden Ergebnisbeitrag der erworbenen Liegenschaften zurückzuführen. Die siebzehn im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen erhöhen zudem den annualisierten Soll-Mietertrag des Fonds, auch wenn ihr Beitrag zum Ergebnis 2025-2026 je nach Zeitpunkt der Aufnahme in das Portfolio unterschiedlich ausfällt.

Neben diesem externen Wachstum leistete auch die aktive Bewirtschaftung des bestehenden Portfolios einen Beitrag. Im Berichtsjahr wurden 57 Wohnungen vollständig und 4 Wohnungen teilweise renoviert. Nach der Wiedervermietung führten diese Massnahmen zu zusätzlichen annualisierten Mieterträgen von mehr als CHF 402'000 bei einer durchschnittlichen Mietzinssteigerung von über 46%. Gleichzeitig wurde die Qualität der Wohnungen verbessert.

Der annualisierte Soll-Mietertrag belief sich per 30. Juni 2026 auf CHF 40.0 Millionen, gegenüber CHF 34.4 Millionen ein Jahr zuvor, was einem Anstieg von 16.3% entspricht. Gleichzeitig sank die Leerstandsquote im Juni, ohne sanierungsbedingte Leerstände, von 1.41% per 30. Juni 2025 auf 1.27%. Auch die Mietausfallquote verbesserte sich weiter und lag bei 1.58%, gegenüber 1.63% ein Jahr zuvor. Diese Kennzahlen bestätigen den anhaltend hohen Vermietungsstand im Zuge der deutlichen Erweiterung des Portfolios.



PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE ET RÉSULTAT NET

Les charges totales s'élèvent à CHF 19.6 millions, en progression de 22.0% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution reste inférieure à la croissance des revenus locatifs de 25.9%, malgré l'augmentation significative de la taille du portefeuille. La marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) progresse ainsi légèrement à 65.67%, contre 65.11% au 30 juin 2025.

La progression des revenus, combinée à la diminution de 25.4% des charges d'intérêts hypothécaires, permet au fonds de renforcer son résultat net malgré l'expansion du portefeuille et l'augmentation de son encours hypothécaire.

Le résultat net atteint CHF 21.0 millions, contre CHF 15.1 millions au 30 juin 2025, soit une hausse de 38.8%. Cette progression traduit le renforcement de la capacité bénéficiaire récurrente du portefeuille, soutenue par l'élargissement du parc, la contribution croissante des acquisitions, la valorisation locative du patrimoine existant grâce aux rénovations et aux relocations, ainsi que la diminution des coûts de financement.

DISTRIBUTION

Le résultat disponible pour répartition s'élève à CHF 23.2 millions. Sur cette base, une distribution de CHF 3.25 par part est prévue au titre de l'exercice 2025-2026, contre CHF 3.20 l'année précédente. Le coefficient de distribution s'établit à 94.11%. Le dividende confirme ainsi sa progression sur le long terme, après CHF 3.10 en 2022 et 2023, CHF 3.15 en 2024, CHF 3.20 en 2025 et CHF 3.25 en 2026.

Sur la base du dividende proposé de CHF 3.25 par part et du cours de clôture de CHF 163.00, le rendement sur distribution s'établit à 1.99%, contre 2.03% un an auparavant. Cette stabilité intervient malgré la progression du dividende et reflète principalement l'appréciation du cours de la part.

OPERATIVE PERFORMANCE UND NETTOERGEBNIS

Die Gesamtaufwendungen beliefen sich auf CHF 19.6 Millionen und lagen damit 22.0% über dem Vorjahreswert. Dieser Anstieg blieb trotz der deutlichen Vergrösserung des Portfolios unter dem Wachstum der Mieterträge von 25.9%. Die EBIT-Marge erhöhte sich entsprechend leicht auf 65.67%, gegenüber 65.11% per 30. Juni 2025.

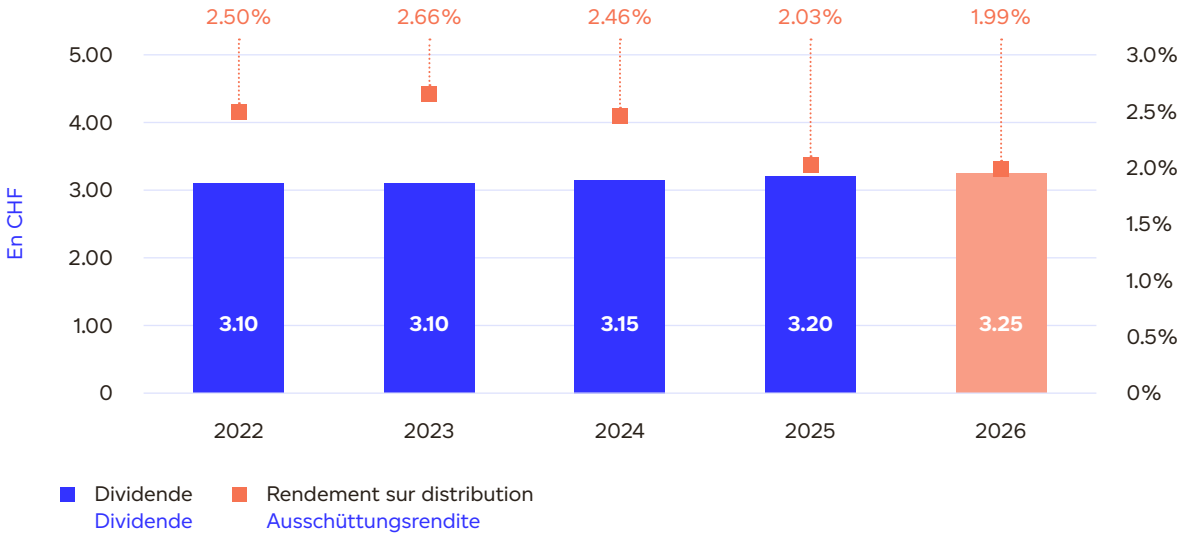
Das Wachstum der Erträge in Verbindung mit dem Rückgang der Hypothekarzinsaufwendungen um 25.4% ermöglichte es dem Fonds, sein Nettoergebnis trotz der Erweiterung des Portfolios und des höheren Hypothekarvolumens deutlich zu steigern.

Das Nettoergebnis erreichte CHF 21.0 Millionen, gegenüber CHF 15.1 Millionen per 30. Juni 2025, was einem Anstieg von 38.8% entspricht. Diese Entwicklung unterstreicht die gestärkte nachhaltige Ertragskraft des Portfolios, getragen durch dessen Erweiterung, den zunehmenden Beitrag der Akquisitionen, die Steigerung der Mieterträge des bestehenden Bestands durch Renovierungen und Wiedervermietungen sowie die gesunkenen Finanzierungskosten.

AUSSCHÜTTUNG

Der zur Ausschüttung verfügbare Betrag beläuft sich auf CHF 23.2 Millionen. Auf dieser Grundlage ist für das Geschäftsjahr 2025-2026 eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Anteil vorgesehen, gegenüber CHF 3.20 im Vorjahr. Die Ausschüttungsquote beträgt 94.11%. Damit setzt sich der langfristige Anstieg der Dividende fort: nach CHF 3.10 in den Jahren 2022 und 2023, CHF 3.15 im Jahr 2024, CHF 3.20 im Jahr 2025 und CHF 3.25 im Jahr 2026.

Auf Basis der vorgeschlagenen Dividende von CHF 3.25 pro Anteil und des Schlusskurses von CHF 163.00 ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 1.99%, gegenüber 2.03% im Vorjahr. Diese Stabilität trotz der höheren Dividende ist hauptsächlich auf den Anstieg des Anteilspreises zurückzuführen.



PERFORMANCE BOURSIÈRE

Sur l'exercice 2025-2026, le fonds affiche une performance boursière de 10.64%, contre 8.12% pour l'indice SXI Real Estate® Funds TR, soit une surperformance de 2.52 points de pourcentage.

Le cours de la part s'établit à CHF 163.00 au 30 juin 2026, contre CHF 157.80 un an auparavant. L'agio ressort ainsi à 27.18%, contre 23.40% au 30 juin 2025.

Sur un horizon plus long, le fonds maintient également une performance supérieure à son indice de référence. Depuis sa création, sa performance cumulée atteint 125.03%, contre 107.86% pour le SXI Real Estate® Funds TR.

TRAITEMENT FISCAL DU FONDS ET DES PORTEURS DE PARTS

Le Dominicé Swiss Property Fund détient ses immeubles en propriété foncière directe. Les revenus et la fortune liés à ces immeubles sont imposés au niveau du fonds selon le régime fiscal applicable aux fonds immobiliers détenant des immeubles en propriété directe.

Pour les porteurs de parts domiciliés en Suisse, les distributions provenant des revenus des immeubles détenus directement ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu au niveau du porteur et ne sont pas assujetties à l'impôt anticipé. Les revenus provenant des autres éléments de fortune du fonds demeurent soumis au régime fiscal qui leur est applicable. Le traitement fiscal individuel dépend par ailleurs de la situation propre de chaque porteur de parts.

En ce qui concerne la fortune, la valeur fiscale par part s'établit à CHF 1.16 au 31 décembre 2025. Cette valeur correspond à la composante de fortune imposable au niveau des porteurs de parts et ne doit pas être confondue avec la valeur nette d'inventaire ou le cours de bourse de la part.

BÖRSENPERFORMANCE

Im Geschäftsjahr 2025-2026 erzielte der Fonds eine Börsenperformance von 10.64%, gegenüber 8.12% für den SXI Real Estate® Funds TR Index. Dies entspricht einer Outperformance von 2.52 Prozentpunkten.

Der Anteilspreis lag per 30. Juni 2026 bei CHF 163.00, gegenüber CHF 157.80 ein Jahr zuvor. Das Agio belief sich entsprechend auf 27.18%, gegenüber 23.40% per 30. Juni 2025.

Auch über einen längeren Zeitraum weist der Fonds weiterhin eine über dem Referenzindex liegende Performance auf. Seit Lancierung beträgt die kumulierte Performance des Fonds 125.03%, gegenüber 107.86% für den SXI Real Estate® Funds TR Index.

STEUERLICHE BEHANDLUNG DES FONDS UND DER ANTEILSINHABER

Der Dominicé Swiss Property Fund hält seine Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Erträge und das Vermögen aus diesen Immobilien werden auf Ebene des Fonds gemäss der für Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz geltenden steuerlichen Regelung besteuert.

Für Anteilsinhaber mit Wohnsitz in der Schweiz unterliegen Ausschüttungen aus Einkünften aus direkt gehaltenen Immobilien weder der Einkommensteuer auf Ebene des Anteilsinhabers noch der Quellensteuer. Erträge aus den übrigen Vermögenswerten des Fonds unterliegen weiterhin der jeweils anwendbaren steuerlichen Behandlung. Die individuelle steuerliche Behandlung hängt zudem von der persönlichen Situation des jeweiligen Anteilsinhabers ab.

Für die Vermögenssteuer beträgt der Steuerwert pro Anteil per 31. Dezember 2025 CHF 1.16. Dieser Wert entspricht dem auf Ebene der Anteilsinhaber steuerbaren Vermögensanteil und ist weder mit dem Nettoinventarwert noch mit dem Börsenkurs des Anteils gleichzusetzen.

Perspectives
Perspektiven

Avenue des Libellules 18, 20, 1219 Châtelaine / GE



Perspectives du Dominicé Swiss Property Fund

À la clôture de l'exercice 2025-2026, la seconde augmentation de capital, d'un montant de CHF 88.8 millions et libérée le 30 juin 2026, a doté le fonds de ressources supplémentaires pour poursuivre sa stratégie d'investissement. Dès le début du nouvel exercice, le déploiement de ces ressources s'est poursuivi : à la date d'établissement du présent rapport, les acquisitions réalisées et les opérations à un stade avancé représentent un volume d'investissement de près de CHF 100 millions. Combinées à la capacité d'endettement du fonds, les ressources disponibles permettent de mener à bien les acquisitions identifiées tout en conservant les moyens nécessaires pour financer les projets de développement et de rénovation du portefeuille existant.

« L'équipe a construit une plateforme de CHF 1 milliard et entre maintenant dans une phase où l'Asset Management, l'allocation du capital et la création de valeur deviennent les principaux moteurs de performance. Après une phase de croissance importante, notre priorité est plus que jamais la création de valeur par actif et par part. »

Diego Reyes, Senior Fund Manager

Au cours de l'exercice 2026-2027, le Dominicé Swiss Property Fund entend faire de la valorisation du potentiel de son patrimoine une priorité. Les projets actuellement en chantier, en procédure d'autorisation ou à l'étude portent sur différentes opérations de rénovation, de transformation et de densification.

La poursuite de ces opérations doit permettre de créer progressivement de nouvelles surfaces locatives, d'améliorer la qualité et la performance énergétique des immeubles ainsi que de soutenir la croissance de l'état locatif, tout en valorisant le foncier et les volumes déjà détenus par le fonds. Cette approche s'inscrit dans la continuité de la stratégie menée au cours des derniers exercices, qui associe gestion active du parc, rénovation énergétique et exploitation des réserves constructives lorsque les conditions techniques, réglementaires et économiques le permettent.

Perspektiven des Dominicé Swiss Property Fund

Zum Abschluss des Geschäftsjahres 2025-2026 hat die zweite Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 88.8 Millionen, deren Liberierung am 30. Juni 2026 erfolgte, dem Fonds zusätzliche Mittel zur Fortsetzung seiner Anlagestrategie verschafft. Bereits zu Beginn des neuen Geschäftsjahres wurde der Einsatz dieser Mittel weitergeführt : Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts belaufen sich die bereits getätigten Akquisitionen sowie die sich in einem fortgeschrittenen Stadium befindenden Transaktionen auf ein Investitionsvolumen von nahezu CHF 100 Millionen. Zusammen mit der Verschuldungskapazität des Fonds ermöglichen die verfügbaren Mittel, die identifizierten Akquisitionen umzusetzen und gleichzeitig die notwendigen Ressourcen zur Finanzierung der Entwicklungs- und Renovationsprojekte des bestehenden Portfolios bereitzuhalten.

« Das Team hat eine Immobilienplattform mit einem Volumen von CHF 1 Milliarde aufgebaut und tritt nun in eine Phase ein, in der Asset Management, Kapitalallokation und Wertschöpfung zu den wichtigsten Performance-Treibern werden. Nach einer Phase starken Wachstums liegt unsere Priorität mehr denn je auf der Wertschöpfung pro Immobilie und pro Anteil. »

Diego Reyes, Senior Fund Manager

Im Geschäftsjahr 2026-2027 beabsichtigt der Dominicé Swiss Property Fund, die Ausschöpfung des Wertsteigerungspotenzials seines Immobilienbestands zu einer Priorität zu machen. Die derzeit im Bau, im Bewilligungsverfahren oder in Prüfung befindlichen Projekte umfassen verschiedene Renovations-, Umnutzungs- und Verdichtungsmassnahmen.

Die Fortsetzung dieser Massnahmen sollte die schrittweise Schaffung neuer Mietflächen, die Verbesserung der Qualität und Energieeffizienz von Gebäuden sowie die Unterstützung des Wachstums auf dem Mietwohnungsmarkt ermöglichen und gleichzeitig den Wert der bereits im Besitz des Fonds befindlichen Grundstücke und Immobilien steigern. Dieser Ansatz steht in Kontinuität mit der in den vergangenen Geschäftsjahren verfolgten Strategie, die ein aktives Portfoliomanagement, energetische Sanierungen und die Nutzung vorhandener baulicher Reserven miteinander verbindet,

Au-delà des opérations déjà réalisées ou engagées, le fonds continuera d'examiner de manière sélective les opportunités d'investissement susceptibles de se présenter, dans le respect de sa stratégie et de ses critères d'investissement.

sofern die technischen, regulatorischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen dies zulassen.

Über die bereits realisierten oder eingeleiteten Transaktionen hinaus wird der Fonds weiterhin selektiv Investitionsmöglichkeiten prüfen, die sich im Einklang mit seiner Strategie und seinen Anlagekriterien ergeben.

Potentiel de valorisation du portefeuille existant

Le fonds dispose d'un portefeuille de projets de rénovation et de développement à différents stades d'avancement. Les opérations identifiées portent notamment sur des surélévations, des aménagements de combles, des transformations de surfaces existantes ainsi que des rénovations énergétiques.

Leur mise en œuvre progressive constitue un levier important de valorisation du patrimoine, permettant à la fois de développer les surfaces locatives, d'améliorer les performances techniques et énergétiques des immeubles et de soutenir l'évolution de l'état locatif. La planification de ces projets à différents horizons offre par ailleurs une visibilité à court, moyen et long terme sur le potentiel de développement du portefeuille. Cette logique avait déjà été mise en évidence dans le rapport semestriel par la présentation du pipeline de projets.

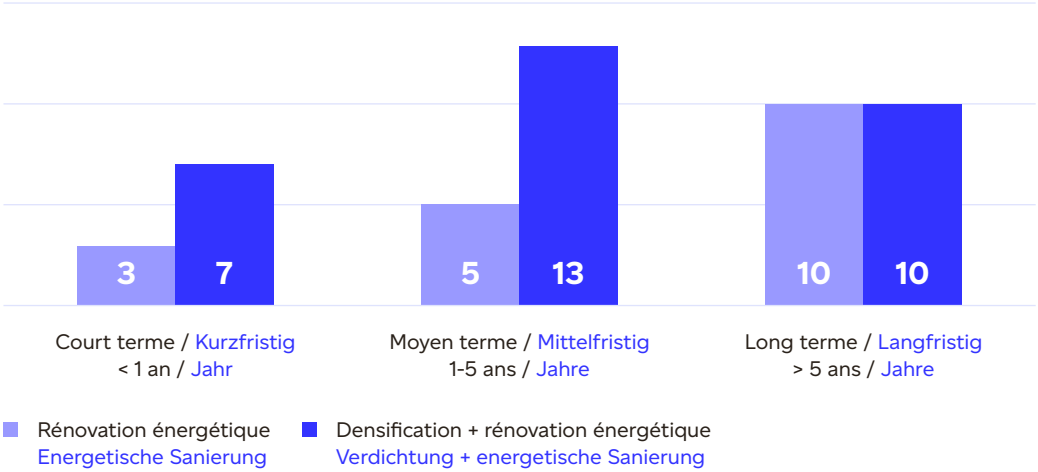
Cette approche se reflète également dans certaines acquisitions récentes de l'exercice 2025-2026, notamment à Prilly, où le fonds a intégré à son portefeuille un actif disposant déjà d'un potentiel de développement autorisé. Elle permet ainsi d'articuler la politique d'acquisition avec la valorisation future du patrimoine, sans limiter la croissance du fonds aux seules acquisitions de nouveaux actifs.

Wertsteigerungspotenzial des bestehenden Portfolios

Der Fonds verfügt über eine Pipeline von Renovations- und Entwicklungsprojekten, die sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien befinden. Zu den identifizierten Massnahmen zählen insbesondere Aufstockungen, Dachgeschossausbauten, Umnutzungen bestehender Flächen sowie energetische Sanierungen.

Ihre schrittweise Umsetzung stellt einen wichtigen Hebel zur Wertsteigerung des Portfolios dar. Sie ermöglicht es, zusätzliche Mietflächen zu schaffen, die technische und energetische Qualität der Liegenschaften zu verbessern und die Entwicklung der Mieterträge zu unterstützen. Die zeitliche Staffelung der Projekte bietet zudem kurz-, mittel- und langfristige Transparenz hinsichtlich des Entwicklungspotenzials des Portfolios. Diese Logik wurde bereits im Halbjahresbericht durch die Darstellung der Projektpipeline aufgezeigt.

Dieser Ansatz spiegelt sich auch in bestimmten jüngeren Akquisitionen des Geschäftsjahres 2025-2026 wider, insbesondere in Prilly, wo der Fonds eine Liegenschaft mit bereits bewilligtem Entwicklungspotenzial in sein Portfolio aufgenommen hat. Dadurch lässt sich die Akquisitionspolitik mit der zukünftigen Wertsteigerung des Immobilienbestands verbinden, ohne das Wachstum des Fonds ausschliesslich auf den Erwerb neuer Liegenschaften zu beschränken.



Pipeline d'acquisitions

Le déploiement du pipeline d'acquisitions engagé avant la clôture de l'exercice s'est poursuivi au cours des premiers mois de l'exercice 2026-2027. À la date d'établissement du présent rapport, les acquisitions présentées ci-dessous ont été finalisées. Ces investissements illustrent le profil des actifs récemment acquis par le fonds ainsi que son positionnement en matière de sélection des opportunités.

AVENUE DES LIBELLULES 18, 20, VERNIER / GE

Le transfert de propriété de l'ensemble immobilier sis Avenue des Libellules 18, 20 à Vernier est intervenu le 18 août 2026. Cet actif principalement résidentiel comprend deux bâtiments des années 1960 totalisant 80 logements et environ 4'078 m² de surfaces locatives. Il a bénéficié de plusieurs interventions importantes, notamment l'assainissement des façades et des fenêtres, le remplacement des ascenseurs et le raccordement au chauffage à distance. Il présente une réserve locative estimée à 40.6% par l'expert, dont la réalisation pourra intervenir progressivement au rythme des rotations locatives et dans le respect du cadre réglementaire genevois.

AVENUE D'ECHALLENS 123, LAUSANNE / VD

Le transfert de propriété de l'immeuble sis Avenue d'Echallens 123 à Lausanne est intervenu le 2 septembre 2026. Cet immeuble mixte à dominante résidentielle comprend 17 appartements représentant 1'028 m², trois surfaces administratives totalisant 326 m² et un dépôt de 151 m², pour une surface locative totale de 1'505 m². Il présente une réserve locative estimée à 27.7% par l'expert et dispose également d'un potentiel de création de surfaces supplémentaires par surélévation. La réalisation de ce potentiel demeure soumise aux conclusions des études de faisabilité et à l'obtention des autorisations nécessaires.

Akquisitionspipeline

Der bereits vor Abschluss des Geschäftsjahres eingeleitete Einsatz der Mittel für die Akquisitionspipeline wurde in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2026-2027 fortgesetzt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wurden die nachfolgend dargestellten Akquisitionen entweder bereits abgeschlossen. Diese Investitionen veranschaulichen sowohl das Profil der zuletzt vom Fonds erworbenen Liegenschaften als auch seine Positionierung bei der Auswahl von Investitionsmöglichkeiten.

AVENUE DES LIBELLULES 18, 20, VERNIER / GE

Der Eigentumsübergang der Liegenschaft an der Avenue des Libellules 18, 20 in Vernier erfolgte am 18. August 2026. Die überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft umfasst zwei Gebäude aus den 1960er-Jahren mit insgesamt 80 Wohnungen und rund 4'078 m² Mietfläche. Sie wurde bereits mehreren bedeutenden Sanierungsmassnahmen unterzogen, darunter die Sanierung der Fassaden und Fenster, der Ersatz der Aufzüge sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz. Gemäss Schätzung des Experten verfügt die Liegenschaft über ein Mietzinspotenzial von 40.6%, das schrittweise im Zuge von Mieterwechseln und unter Einhaltung des Genfer regulatorischen Rahmens realisiert werden kann.

AVENUE D'ECHALLENS 123, LAUSANNE / VD

Der Eigentumsübergang der Liegenschaft an der Avenue d'Echallens 123 in Lausanne erfolgte am 2. September 2026. Die gemischt genutzte Liegenschaft mit überwiegender Wohnnutzung umfasst 17 Wohnungen mit insgesamt 1'028 m², drei Büroflächen mit insgesamt 326 m² sowie ein Lager mit 151 m². Die gesamte Mietfläche beträgt 1'505 m². Gemäss Schätzung des Experten weist die Liegenschaft ein Mietzinspotenzial von 27.7% auf und verfügt zudem über Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Flächen durch eine Aufstockung. Die Realisierung dieses Potenzials steht unter dem Vorbehalt der Ergebnisse der Machbarkeitsstudien sowie der erforderlichen Bewilligungen.

FOCUS

Une stratégie d'acquisition orientée vers la création de valeur

FOCUS

Eine Akquisitionsstrategie mit Fokus auf Wertschöpfung





MARIE LEMAÎTRE
PORTFOLIO MANAGER

Marie Lemaître, Portfolio Manager chez Dominicé Asset Management, revient sur les principes qui structurent la sélection des acquisitions et sur les leviers de création de valeur déployés au sein du portefeuille après leur intégration.

Dans un marché immobilier suisse marqué par une forte concurrence pour les actifs de qualité et par la compression des rendements d'entrée, la discipline d'acquisition occupe une place centrale dans la stratégie du Dominicé Swiss Property Fund. L'analyse ne repose pas uniquement sur le rendement offert au moment de l'acquisition, mais également sur la capacité de l'actif à générer des revenus pérennes et à offrir des perspectives de valorisation au cours de sa détention.

Cette approche conduit le fonds à privilégier des actifs cohérents avec son positionnement, principale-

Marie Lemaître, Portfolio Manager bei Dominicé Asset Management, erläutert die Grundsätze, die der Auswahl von Akquisitionen zugrunde liegen, sowie die Wertschöpfungspotenziale, die nach der Integration der Immobilien in das Portfolio erschlossen werden.

In einem Schweizer Immobilienmarkt, der von einem intensiven Wettbewerb um qualitativ hochwertige Objekte und sinkenden Anfangsrenditen geprägt ist, nimmt die Akquisitionsdisziplin eine zentrale Rolle in der Strategie des Dominicé Swiss Property Fund ein. Bei der Analyse steht nicht allein die Rendite zum Zeitpunkt des Erwerbs im Vordergrund, sondern auch die Fähigkeit einer Immobilie, nachhaltige Erträge zu erwirtschaften und über die Haltedauer hinweg Wertsteigerungspotenzial zu bieten.

Der Fonds konzentriert sich daher auf Immobilien, die seinem Anlageprofil entsprechen – hauptsäch-

ment résidentiels et situés dans les centres urbains et leurs agglomérations, tout en intégrant dès la phase d'acquisition les leviers susceptibles d'être activés à moyen et long terme.

TROIS DIMENSIONS AU CŒUR DE L'ANALYSE

Chaque opportunité fait l'objet d'une analyse combinant trois dimensions principales : la localisation, la réserve locative et le potentiel structurel de l'actif.

La localisation constitue le premier critère. La profondeur de la demande locative, la dynamique du bassin d'emplois, l'accessibilité, les infrastructures et la qualité de la micro-localisation sont examinées afin d'apprécier la capacité du marché local à soutenir durablement l'attractivité et la valeur de l'immeuble.

« On peut rénover un bâtiment, mais on ne déplace pas une rue. »

La réserve locative constitue un deuxième levier. L'écart entre les loyers en place et les niveaux de marché est analysé afin d'évaluer le potentiel de revalorisation susceptible d'être progressivement réalisé, notamment lors des rotations locatives et dans le respect du cadre réglementaire applicable.

Enfin, le potentiel structurel de l'immeuble est étudié dès l'acquisition. Il peut résulter de possibilités de densification, de surfaces sous-exploitées, d'un programme de rénovation énergétique ou d'un repositionnement de l'actif.

L'analyse conjointe de ces différents critères permet ainsi de ne pas considérer isolément le rendement d'entrée, mais d'apprécier la performance potentielle de l'actif sur l'ensemble de son cycle de détention.

ÊTRE RÉACTIF SANS RENONCER À LA DISCIPLINE D'INVESTISSEMENT

Dans un marché concurrentiel, la capacité à se positionner rapidement constitue un élément important du processus d'acquisition. Cette réactivité ne se fait toutefois pas au détriment de l'analyse.

Une première revue permet de déterminer si l'actif correspond à la stratégie du fonds et justifie la poursuite des investigations. Lorsque le dossier franchit cette étape, une due diligence approfondie est engagée. Elle porte notamment sur les aspects locatifs, techniques, juridiques et financiers et est complétée par une visite réunissant les différentes compétences amenées à inter-

lich Wohnliegenschaften in urbanen Zentren und deren Agglomerationen. Bereits im Rahmen der Akquisition werden zudem jene Potenziale berücksichtigt, die mittel- bis langfristig erschlossen werden können.

DREI ZENTRALE DIMENSIONEN DER ANALYSE

Jede Investitionsmöglichkeit wird anhand von drei wesentlichen Dimensionen beurteilt: Lage, Mietzinspotenzial und strukturelles Potenzial der Immobilie.

Die Lage ist das erste Kriterium. Analysiert werden insbesondere die Tiefe der Mietnachfrage, die Dynamik des lokalen Arbeitsmarktes, die Erreichbarkeit, die Infrastruktur sowie die Qualität der Mikrolage. Ziel ist es, einzuschätzen, ob der lokale Markt die Attraktivität und den Wert der Immobilie langfristig stützen kann.

« Ein Gebäude kann man renovieren – eine Strasse kann man nicht versetzen. »

Das Mietzinspotenzial bildet einen zweiten wichtigen Werttreiber. Dabei wird die Differenz zwischen den bestehenden Mieten und dem aktuellen Marktniveau analysiert, um das Potenzial für eine schrittweise Anpassung einzuschätzen – insbesondere bei Mieterwechseln und stets unter Einhaltung der geltenden regulatorischen Rahmenbedingungen.

Schliesslich wird bereits beim Erwerb das strukturelle Potenzial der Immobilie untersucht. Dieses kann sich beispielsweise aus Verdichtungsmöglichkeiten, nicht optimal genutzten Flächen, energetischen Sanierungen oder einer Neupositionierung der Immobilie ergeben.

Durch die gemeinsame Betrachtung dieser Kriterien wird nicht nur die Anfangsrendite isoliert beurteilt, sondern das potenzielle Ergebnis der Immobilie über ihren gesamten Anlagezyklus hinweg.

SCHNELL REAGIEREN, OHNE BEI DER ANLAGEDISZIPLIN KOMPROMISSE EINZUGEHEN

In einem wettbewerbsintensiven Markt ist die Fähigkeit, sich rasch zu positionieren, ein wichtiger Bestandteil des Akquisitionsprozesses. Diese Reaktionsfähigkeit geht jedoch nicht zulasten einer fundierten Analyse.

In einer ersten Prüfung wird beurteilt, ob die Immobilie der Strategie des Fonds entspricht und eine vertiefte Analyse rechtfertigt. Ist dies der Fall, wird eine umfassende Due Diligence durchgeführt. Diese umfasst insbesondere mietrechtliche, technische, rechtliche und finanzielle Aspekte und wird durch eine Besichtigung ergänzt, an der die verschiedenen Fachbereiche teilneh-

Rue du Petit-Chêne 10, 1003 Lausanne / VD



venir dans la gestion future de l'immeuble ainsi que l'expert agréé du fonds.

Cette analyse permet notamment d'établir l'état locatif de marché, d'évaluer la réserve locative susceptible d'être activée, d'identifier les investissements prévisionnels à moyen et long terme et, le cas échéant, d'apprécier le potentiel de densification.

« L'idée est simple : être rapide dans le positionnement, mais rigoureux dans l'engagement. »

Le dossier est ensuite soumis au comité d'investissement, avec l'implication des fonctions de risque et de compliance ainsi que des équipes ayant participé à son analyse. La décision repose ainsi sur un processus formalisé permettant de vérifier la cohérence de l'investissement avec la stratégie du fonds, son profil de risque et les limites réglementaires applicables.

Cette organisation vise à assurer que chaque acquisition réponde à une logique d'investissement clairement documentée avant tout engagement définitif.

men, die später in die Bewirtschaftung der Immobilie eingebunden sind, sowie der akkreditierte Schätzungsexperte des Fonds.

Im Rahmen dieser Analyse werden insbesondere die Marktmieten ermittelt, das realisierbare Mietzinspotenzial beurteilt, der mittel- und langfristige Investitionsbedarf identifiziert und gegebenenfalls das Verdichtungspotenzial geprüft.

« Die Idee ist einfach : schnell in der Positionierung, aber konsequent und sorgfältig beim Investitionsentscheid. »

Anschliessend wird das Dossier dem Anlageausschuss vorgelegt. Dabei werden sowohl die Risiko- und Compliance-Funktionen als auch die an der Analyse beteiligten Teams einbezogen. Der Entscheid erfolgt im Rahmen eines formalisierten Prozesses, der sicherstellt, dass die Investition mit der Strategie des Fonds, seinem Risikoprofil und den geltenden regulatorischen Vorgaben vereinbar ist.

L'ACQUISITION COMME POINT DE DÉPART

L'entrée d'un actif dans le portefeuille marque le début d'une nouvelle phase de gestion. Les leviers identifiés lors de la due diligence sont alors progressivement déployés en fonction des caractéristiques propres à l'immeuble.

L'intégration opérationnelle constitue une première étape. Les contrats existants sont analysés et, lorsque cela est pertinent, adaptés ou intégrés aux contrats-cadres du fonds. Les modalités de gestion de l'immeuble sont également revues afin de l'inscrire rapidement dans les processus opérationnels du portefeuille.

Au fil des rotations locatives, les logements libérés peuvent faire l'objet de rénovations avant leur remise sur le marché. Ces interventions contribuent à améliorer la qualité du parc et permettent de matérialiser progressivement une partie de la réserve locative identifiée lors de l'acquisition.

En parallèle, le plan d'investissement défini en amont est déployé sur plusieurs années. Lorsque les caractéristiques techniques, réglementaires et économiques de l'actif le permettent, les potentiels de densification ou de transformation sont également étudiés et développés.

« L'acquisition n'est que le point de départ. La création de valeur se prépare en réalité dès la due diligence. »

Cette continuité entre sélection des acquisitions, analyse approfondie et gestion active du patrimoine constitue l'un des fondements de l'approche du Dominicé Swiss Property Fund. Elle permet d'inscrire chaque investissement dans une perspective de long terme, en combinant contribution locative, amélioration du patrimoine existant et exploitation progressive des potentiels identifiés lors de l'acquisition.

Ce focus s'appuie sur un entretien avec Marie Lemaître, Portfolio Manager chez Dominicé Asset Management, publié initialement dans ImmoDay.ch en mai 2026. L'article complet est également disponible sur le site de Dominicé

Diese Organisation stellt sicher, dass jede Akquisition vor dem definitiven Investitionsentscheid auf einer klar dokumentierten Anlagelogik basiert.

DIE AKQUISITION ALS AUSGANGSPUNKT

Mit der Aufnahme einer Immobilie in das Portfolio beginnt eine neue Phase der aktiven Bewirtschaftung. Die im Rahmen der Due Diligence identifizierten Wertschöpfungspotenziale werden entsprechend den spezifischen Eigenschaften der Immobilie schrittweise umgesetzt.

Die operative Integration bildet dabei einen ersten Schritt. Bestehende Verträge werden überprüft und, sofern sinnvoll, angepasst oder in die Rahmenverträge des Fonds integriert. Auch die Bewirtschaftung der Immobilie wird überprüft, damit sie möglichst rasch in die operativen Prozesse des Portfolios eingebunden werden kann.

Bei Mieterwechseln können frei werdende Wohnungen vor der Wiedervermietung renoviert werden. Diese Massnahmen tragen zur Verbesserung der Qualität des Immobilienbestands bei und ermöglichen es gleichzeitig, einen Teil des bei der Akquisition identifizierten Mietzinspotenzials schrittweise zu realisieren.

Parallel dazu wird der im Vorfeld definierte Investitionsplan über mehrere Jahre umgesetzt. Sofern es die technischen, regulatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erlauben, werden zudem Verdichtungs- oder Transformationspotenziale geprüft und weiterentwickelt.

« Die Akquisition ist nur der Ausgangspunkt. Die Wertschöpfung wird bereits während der Due Diligence vorbereitet. »

Diese Kontinuität zwischen der Auswahl der Akquisitionen, der vertieften Analyse und der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios bildet einen der Grundpfeiler des Ansatzes des Dominicé Swiss Property Fund. Jede Investition wird damit aus einer langfristigen Perspektive betrachtet, die laufende Mieterträge, die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Immobilienbestands und die schrittweise Realisierung der bereits beim Erwerb identifizierten Potenziale miteinander verbindet.

Dieser Fokus basiert auf einem Interview mit Marie Lemaître, Portfolio Manager bei Dominicé Asset Management, das ursprünglich im Mai 2026 auf ImmoDay.ch veröffentlicht wurde. Der vollständige Artikel ist ebenfalls auf der Website von Dominicé verfügbar.

États financiers
Finanzberichte

Rue de la Borde 17, 1018 Lausanne / VD



Chiffres-clés

Kennzahlen

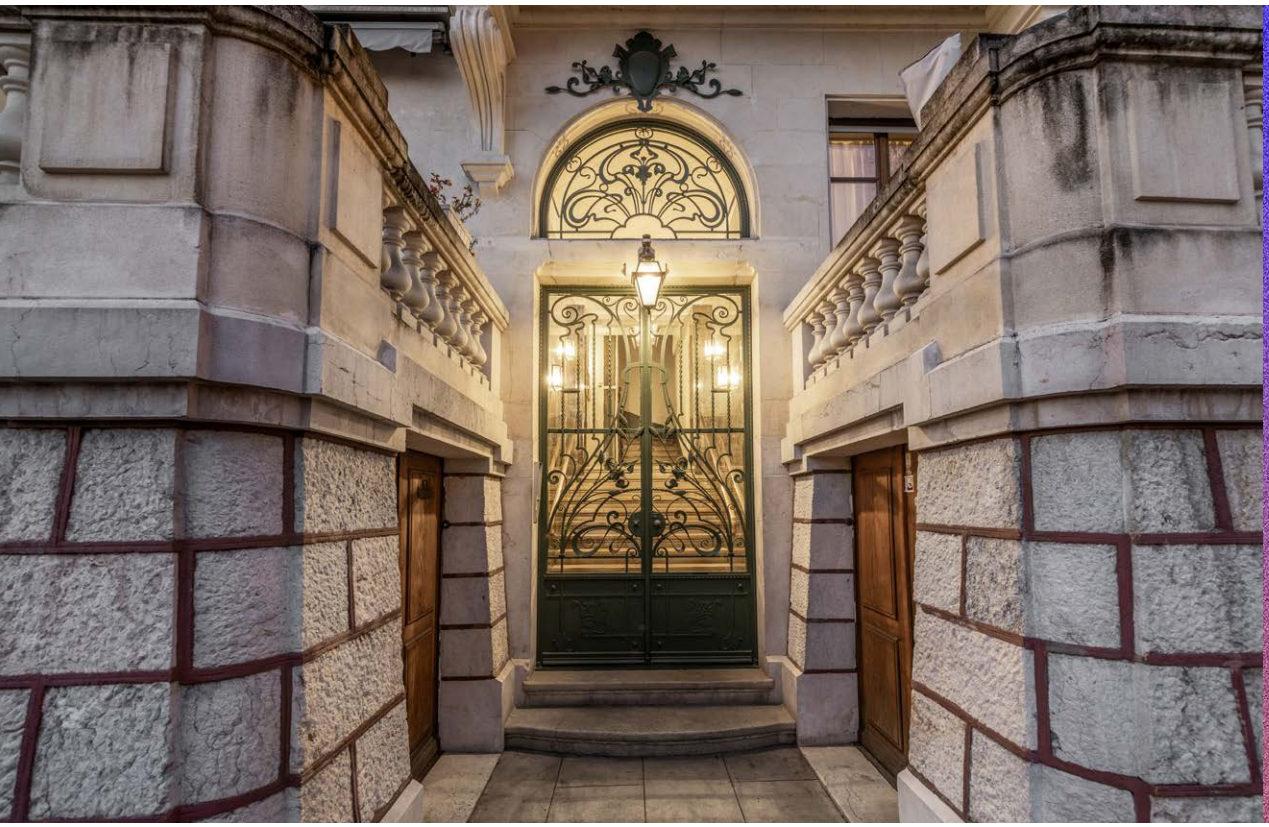
		30.06.2026	30.06.2025
Fortune totale Gesamtfondsvermögen	CHF	1'104'798'718.53	848'717'319.42
Fortune nette Nettofondsvermögen	CHF	777'958'611.34	591'434'307.68
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1'003'145'000.00	836'674'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	7'006'000.00	0.00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

INFORMATIONEN AUS DEN VORJAHREN

	Parts en circulation Anteile im Umlauf	**Fortune nette** Nettovermögen	**Valeur nette d'inventaire d'une part** Nettoinventarwert pro Anteil	**Distribution du gain en capital par part** Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	**Distribution du revenu net par part** Ausschüttung des Nettoertrags pro Anteil	**Distribution totale** Gesamtausschüttung
30.06.2024	3'600'000	CHF 444'085'494.27	CHF 123.36	CHF 0.00	CHF 3.15	CHF 3.15
30.06.2025	4'625'000	CHF 591'434'307.68	CHF 127.88	CHF 0.00	CHF 3.20	CHF 3.20
30.06.2026	6'070'312	CHF 777'958'611.34	CHF 128.16	CHF 0.00	CHF 3.25	CHF 3.25

Rue du Liotard 31, 1202 Genève / GE



INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE AMAS

NACH AMAS-RICHTLINIE BERECHNETE KENNZAHLEN

	30.06.2026	30.06.2025
Quote-part des pertes sur loyer[1] Mietzinsausfallrate[1]	1.58%	1.63%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	30.70%	28.66%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	65.67%	65.11%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.71%	0.73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.77%	0.86%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	2.71%	5.93%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.04%	4.96%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	1.99%	2.03%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.11%	98.02%
Agio / Disagio Agio / Disagio	27.18%	23.40%
Rendement de placement Anlagerendite	2.79%	6.38%

PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

PERFORMANCE DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

	Depuis la création du fonds Seit der Auflegung des Fonds	31 décembre 2025[2] 31. Dezember 2025[2]	30 juin 2026 30. Juni 2026	30 juin 2025 30. Juni 2025
Dominicé Swiss Property Fund	125.03%	22.80%	10.64%	29.50%
SXI Real Estate® Funds TR	107.86%	10.62%	8.12%	15.63%

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.
2 Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

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

1 Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.
2 Vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

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

Compte de fortune Vermögensrechnung

		30.06.2026	30.06.2025
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	89'368'548.85[1]	5'534'856.92
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in:			
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	CHF	830'586'000.00	673'546'000.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	34'537'000.00	34'460'000.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	CHF	138'022'000.00	128'668'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	7'006'000.00	0.00
Total des immeubles Total Grundstücke	**CHF**	**1'010'151'000.00**	**836'674'000.00**
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'279'169.68	6'508'462.50
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	**CHF**	**1'104'798'718.53**	**848'717'319.42**
Engagements à court terme, divisés selon: Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	303'233'000.00	235'883'000.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	9'829'996.90	11'137'964.74
Engagements à long terme terme, divisés selon: Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques / Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	6'871'850.00	3'940'000.00
Fortune nette du compartiment avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettovermögen des Teilfonds vor Schätzung der im Fall einer Liquidation fälligen Steuern	**CHF**	**784'863'871.63**	**597'756'354.68**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-6'905'260.29	-6'322'047.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	**CHF**	**777'958'611.34**	**591'434'307.68**

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		01.07.2025 30.06.2026	01.07.2024 30.06.2025
Fortune nette du fonds au début de l'exercice Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	591'434'307.68	444'085'494.27
Distribution / Ausschüttung	CHF	-14'800'000.00	-11'655'000.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	CHF	180'413'632.55	125'231'452.51
Résultat total / Gesamterfolg	CHF	20'910'671.11	33'772'360.90
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	**CHF**	**777'958'611.34**	**591'434'307.68**

NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		01.07.2025 30.06.2026	01.07.2024 30.06.2025
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	4'625'000	3'600'000
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	CHF	1'445'312	1'025'000
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	**CHF**	**6'070'312**	**4'625'000**

VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL	**CHF**	**128.16**	**127.88**

1 Dont CHF 87'068'494.- de liquidités perçues dans le cadre de l'augmentation de capital du 30 juin 2026.

1 Davon stammen CHF 87'068'494.- aus der Kapitalerhöhung vom 30. Juni 2026.

Compte de résultat Erfolgsrechnung

REVENUS / ERTRAG		01.07.2025 30.06.2026	01.07.2024 30.06.2025
Produits des avoirs postaux et bancaires / Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	0.00	773.03
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	36'674'944.33	29'140'405.83
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	CHF	119'208.76	16'295.46
Autres revenus / Übrige Erträge	CHF	141'596.38	117'916.14
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	3'633'361.29	1'892'047.49
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	**CHF**	**40'569'110.76**	**31'167'437.95**
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	1'863'339.44	2'497'446.03
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	CHF	1'956.40	0.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'681'118.80	1'892'205.57
Administration des immeubles, divisés en: / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in: Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	CHF	1'884'210.91	1'949'874.57
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	CHF	1'771'390.83	1'394'752.00
Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	CHF	1'219'636.85	973'556.40
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	151'385.20	45'496.48
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	4'590'909.29	3'202'068.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	264'837.12	251'825.59
Rémunérations réglementaires versées: / Reglementarische Vergütungen: À la direction / An die Fondsleitung	CHF	4'745'767.34	3'476'100.20
À la banque dépositaire / An die Depotbank	CHF	239'650.98	203'341.36
À la banque dépositaire - Commissions sur distribution An die Depotbank - Ausschüttungskommission	CHF	55'500.00	43'706.25
Autres charges / Sonstiger Aufwand	CHF	136'699.97	137'348.15
Total des charges / Total Aufwand	**CHF**	**19'606'403.13**	**16'067'720.60**

RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	**CHF**	**20'962'707.63**	**15'099'717.35**
Gains en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne	CHF	0.00	26'336.41

RÉSULTAT RÉALISÉ / REALISIERTER ERFOLG	**CHF**	**20'962'707.63**	**15'126'053.76**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	531'176.77	21'191'680.14
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	-583'213.29	-2'545'373.00
Résultat total / Gesamterfolg	**CHF**	**20'910'671.11**	**33'772'360.90**

UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES			
Résultat net / Nettoertrag	CHF	20'962'707.63	15'099'717.35
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	CHF	0.00	26'336.41
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	1'852'536.78	1'552'819.43
Report de gain en capital de l'exercice précédent Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	CHF	349'071.98	322'735.57
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**CHF**	**23'164'316.39**	**17'001'608.76**
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	19'728'514.00	14'800'000.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	**CHF**	**19'728'514.00**	**14'800'000.00**

REPORT À NOUVEAU / VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG			
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	CHF	3'086'730.41	1'852'536.78
Gain en capital / Kapitalgewinn	CHF	349'071.98	349'071.98
Report total à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	**CHF**	**3'435'802.39**	**2'201'608.76**

Portefeuille immobilier
Immobilienportfolio

Rue Emile-Nicolet 1, 1205 Genève / GE



Résumé du parc

Zusammenfassung des Immobilienbestands

	Vaud Waadt **VD**	**Genève** Genf **GE**	**Neuchâtel** Neuenburg **NE**	**Berne** Bern **BE**	**Fribourg** Freiburg **FR**	**Valais** Wallis **VS**	**Totaux globaux** Gesamtsumen
Logements (Nb/m²) Wohnungen (Anzahl/m²)	1'182/76'213	400/25'595	159/9'713	67/5'677	6/630	11/754	1'825/118'583
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m²)	20'375	1'727	407	757	4'432	398	28'096
Produits bruits[1] Bruttoerlöse (CHF)[1]	24'300'511	7'679'315	2'118'908	1'402'834	896'409	276'968	36'674'944
État locatif[2] Mietertrag (CHF)[2]	26'253'750	8'912'779	2'213'736	1'431'328	934'896	279'648	40'026'137
Prix de revient Gestehungskosten (CHF)	617'593'012	245'971'747	48'168'373	28'332'328	18'373'036	5'549'752	963'988'248
Valeur vénale Verkehrswert (CHF)	661'297'000	253'841'000	48'687'000	26'290'000	14'696'000	5'340'000	1'010'151'000
Ratio EL/VV[3] Verhältnis MS/VW[3]	4.01%	3.51%	4.55%	5.44%	6.36%	5.24%	3.99%
Ratio EL/PR[3] Verhältnis MS/EP[3]	4.29%	3.62%	4.60%	5.05%	5.09%	5.04%	4.18%
Taux vacant[4] Leerstände[4]	1.22%	0.93%	3.29%	1.23%	1.39%	0.00%	1.27%

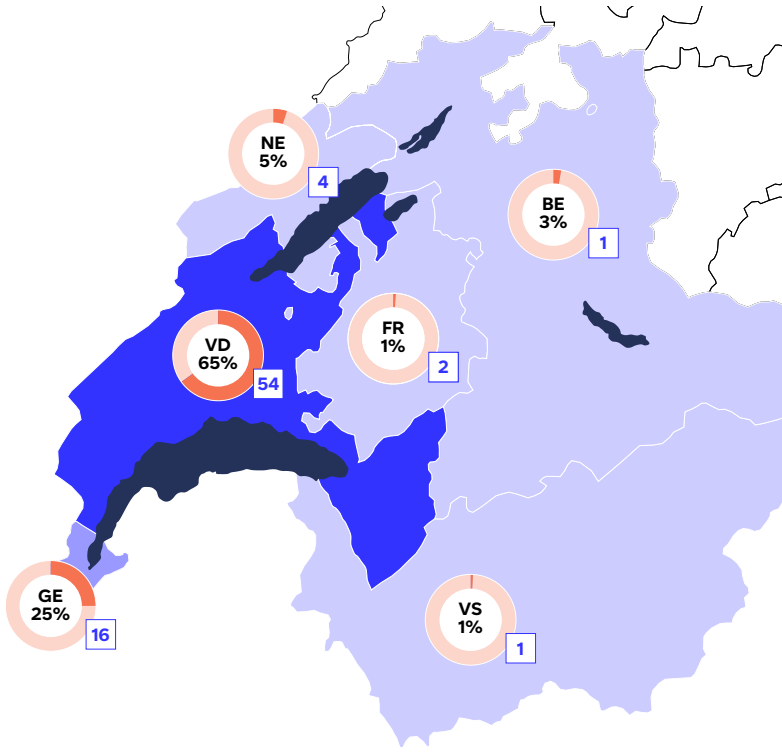
1 Du 01.07.2025 au 30.06.2026.
2 État locatif théorique annualisé au 30.06.2026.
3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.06.2026, hors terrains à bâtir.
4 Vacant du mois de juin 2026 sans les vacants pour travaux.

1 Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.
2 Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2026.
3 Auf Basis des annualisierten theoretischen Mieterspiegels per 30.06.2026, ohne Bauland.
4 Leerstand des Monats Juni 2026 ohne renovationsbedingten Leerstände.

RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES
KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

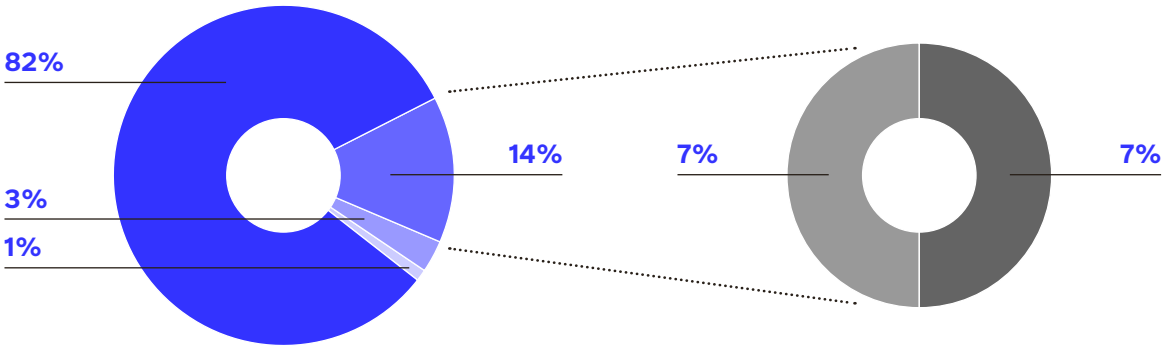
- > CHF 600 Millions / Millionen
- CHF 300-600 Millions / Millionen
- CHF 100-300 Millions / Millionen
- < CHF 100 Millions / Millionen

☐ Nombre d'immeubles / Liegenschaften



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR UTILISATION SELON VALEURS VÉNALES AU 30.06.2026

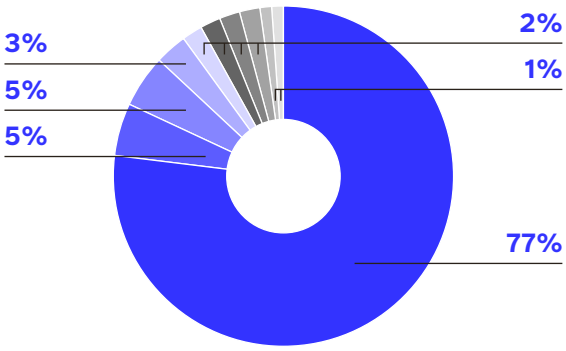
AUFTEILUNG NACH NUTZUNG GEMÄSS VERKEHRSWERTEN PER 30.06.2026



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

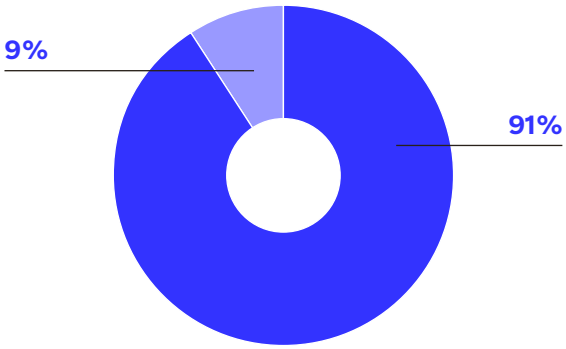
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR UTILISATION SELON L'ÉTAT LOCATIF THÉORIQUE AU 30.06.2026

AUFTEILUNG NACH NUTZUNG GEMÄSS THEORETISCHEM MIETERTRAG PER 30.06.2026



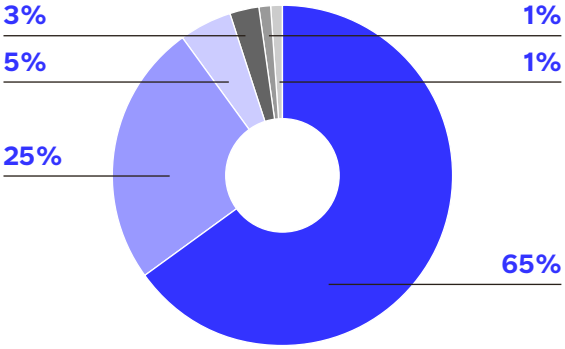
- Résidentiel / Wohnimmobilien
- Vente/commerce de détail / Einzelhandel
- Parking / Parkplatz
- Bureau / Büro
- Dépôt/logistique / Lager/Logistik
- Loisirs/éducation / Freizeit/Bildung
- Gastronomie/hôtelleriel / Gastronomie/Hotellerie
- Autres / Sonstiges
- Commerce/industrie / Gewerbe/Industrie
-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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SELON VALEURS VÉNALES AU 30.06.2026



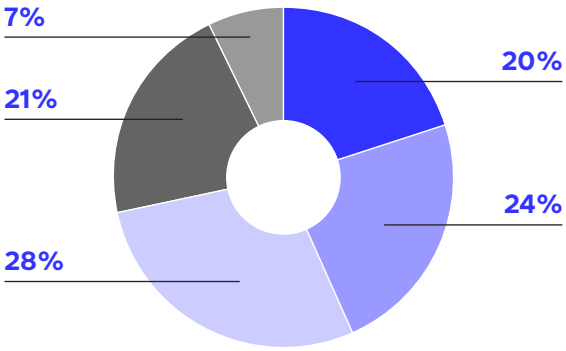
- Arc lémanique (VD/GE/VS)
- Espace Mitteland (NE/FR/BE)

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DES PORTFOLIOS GEMÄSS VERKEHRSWERTEN PER 30.06.2026



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

TYPOLOGIE DU PORTEFEUILLE SELON LE NOMBRE D'OBJETS AU 30.06.2026



WOHNBAUTYPEN NACH ANZAHL DER OBJEKTE AM 30.06.2026

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

Immeubles d'habitation
Wohnbauten



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

Logements / Wohnungen	67
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	5'677
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	757
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	1'402'834
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	1'431'328
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	28'332'328
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	26'290'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	5.05%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	5.44%
Taux de vacant / Leerstände [4]	1.23%



Genève (GE)
Rue de Lyon 65bis

Logements / Wohnungen	28
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'320
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	41
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	492'079
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	501'667
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	17'561'093
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	17'326'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	2.86%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	2.90%
Taux de vacant / Leerstände [4]	1.67%



Genève (GE)
Rue de Montbrillant 50

Logements / Wohnungen	18
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	898
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	329'190
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	346'560
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	9'380'940
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	9'729'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.69%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.56%
Taux de vacant / Leerstände [4]	2.44%



Genève (GE)
Rue Émile-Nicolet 1

Logements / Wohnungen	26
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'292
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	182'647
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	357'372
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'861'309
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	11'160'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.29%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.20%
Taux de vacant / Leerstände [4]	2.01%



Genève (GE) [5]
Rue Jean-Antoine Gautier 16

Logements / Wohnungen	68
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	3'326
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	1'070'668
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	1'079'808
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	27'325'512
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	28'293'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.95%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.82%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.83%



Genève (GE)
Rue Jean-Dassier 16

Logements / Wohnungen	12
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	904
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	33
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	153'954
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	284'964
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'840'928
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'950'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.22%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.18%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%



Genève (GE)
Rue Liotard 3

Logements / Wohnungen	30
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'503
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	523
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	717'183
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	721'979
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	19'592'549
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	19'838'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.68%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.64%
Taux de vacant / Leerstände [4]	2.61%



Genève (GE)
Rue Liotard 31

Logements / Wohnungen	12
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'572
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	58
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	352'331
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	526'344
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	17'081'176
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	17'220'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.08%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.06%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%



Genève (GE)
Rue de l'Orangerie 3

Logements / Wohnungen	13
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	872
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	330'474
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	339'732
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	7'236'553
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'979'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.69%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.78%
Taux de vacant / Leerstände [4]	1.67%

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



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



Le Grand-Saconnex (GE) [5]
Chemin Alfred-Bétems 5, 7



Les Acacias (GE)
Rue des Mouettes 15

Logements / Wohnungen	28	30	31
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	2'324	2'291	1'420
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	-	207
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	692'300	237'725	625'723
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	693'076	708'552	634'093
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	18'131'007	21'394'773	17'398'654
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	18'715'000	21'750'000	17'673'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.82%	3.31%	3.64%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.70%	3.26%	3.59%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	1.65%	0.00%



Les Acacias (GE)
Rue du Grand-Bureau 39



Onex (GE)
Rue des Bossons 22



Thônex (GE)
Chemin des Deux-Communes 19

Logements / Wohnungen	21	19	21
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	979	2'564	1'074
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	150	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	435'231	686'031	151'493
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	437'988	693'728	356'376
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'406'423	18'321'247	11'096'476
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'075'000	18'344'000	11'054'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.21%	3.79%	3.21%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.63%	3.78%	3.22%
Taux de vacant / Leerstände [4]	2.53%	0.00%	0.00%



Versoix (GE)
Chemin du Pont Céard 2, 2a et 2b



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



Le Landeron (NE)
Rue du Jura 10, 12

Logements / Wohnungen	27	44	45
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'984	1'083	2'960
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	339	144	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	669'732	300'371	505'471
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	671'424	380'880	518'880
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	17'856'747	7'935'348	10'071'007
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	18'282'000	7'550'000	10'940'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.76%	4.80%	5.15%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.67%	5.04%	4.74%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	7.59%	0.54%

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



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



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



Belmont-sur-Lausanne (VD) [5]
Chemin de Rueyres 1

Logements / Wohnungen	30	40	10
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'810	3'860	1'157
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	263	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	408'426	904'640	247'584
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	403'836	910'140	247'584
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'612'666	21'549'352	5'370'938
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'748'000	21'449'000	5'986'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.69%	4.22%	4.61%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.62%	4.24%	4.14%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	4.52%	0.00%



Bex (VD)
Route d'Aigle 21, 23



Bussigny (VD)
Route de Sullens 18, 20



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

Logements / Wohnungen	36	19	37
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	2'224	1'438	2'517
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	-	110
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	638'658	-	738'276
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	667'255	372'850	748'044
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	14'022'929	10'363'368	16'857'358
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'422'000	11'150'000	18'674'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.76%	3.60%	4.44%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.63%	3.34%	4.01%
Taux de vacant / Leerstände [4]	5.22%	0.00%	1.07%



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



Clarens (VD) [5]
Chemin du Petit Clos 11, 13



Commugny (VD) [5]
Route de l'Église 7a, 7b

Logements / Wohnungen	66	30	10
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	4'030	1'950	822
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	1'028'904	458'465	243'258
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	1'039'536	461'460	271'020
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	20'572'594	12'581'594	5'200'930
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	23'369'000	12'729'000	6'456'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	5.05%	3.67%	5.21%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.45%	3.63%	4.20%
Taux de vacant / Leerstände [4]	2.03%	0.00%	1.99%

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



Corsier-sur-Vevey (VD)
Rue Carlo-Hemmerling 11



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



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

Logements / Wohnungen	20	8	20
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'191	796	1'133
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	124'241	181'543	325'882
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	285'227	181'608	344'962
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'239'640	4'193'853	6'681'957
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'170'000	4'538'000	8'397'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.46%	4.33%	5.16%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.49%	4.00%	4.11%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.50%	0.00%	0.00%



Ecublens (VD)
Chemin de la Forêt 14



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



Lausanne (VD)
Avenue Davel 19

Logements / Wohnungen	36	68	35
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	777	6'091	1'896
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	110	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	591'653	1'209'268	412'730
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	608'652	1'243'104	416'436
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'610'455	36'480'528	10'741'841
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	15'832'000	36'742'000	11'088'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.83%	3.41%	3.88%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.84%	3.38%	3.76%
Taux de vacant / Leerstände [4]	3.17%	2.52%	0.00%



Lausanne (VD)
Avenue de Béthusy 30



Lausanne (VD)
Avenue de France 18bis



Lausanne (VD)
Avenue de France 20

Logements / Wohnungen	18	16	6
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'329	684	412
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	139	211
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	404'720	229'914	130'590
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	407'856	231'036	133'560
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	12'835'807	4'668'050	4'249'370
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	13'120'000	5'778'000	4'353'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.18%	4.95%	3.14%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.11%	4.00%	3.07%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.00%	0.00%

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



Lausanne (VD)
Avenue d'Echallens 40, 42



Lausanne (VD)
Avenue d'Echallens 62



Lausanne (VD)
Avenue des Bergières 59

Logements / Wohnungen	42	10	21
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	2'714	895	867
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	334	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	739'624	222'394	280'117
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	759'992	225'568	304'092
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	21'893'510	5'794'177	8'231'862
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	22'181'000	6'020'000	8'947'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.47%	3.89%	3.69%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.43%	3.75%	3.40%
Taux de vacant / Leerstände [4]	3.82%	11.33%	0.59%



Lausanne (VD)
Avenue du Vingt-Quatre Janvier 4,
rue du Maupas 48 bis



Lausanne (VD)
Avenue du Grey 47



Lausanne (VD)
Passage Mathias-Mayor 2

Logements / Wohnungen	14	13	15
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'031	618	799
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	200	-	32
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	213'993	192'310	152'397
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	283'404	200'590	203'196
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'799'466	6'319'428	6'314'816
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'862'000	6'009'000	6'335'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.22%	3.17%	3.22%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.20%	3.34%	3.21%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	10.59%	0.00%



Lausanne (VD)
Route Aloys-Fauquez 109



Lausanne (VD)
Route d'Oron 5



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

Logements / Wohnungen	18	8	29
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'287	657	1'184
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	-	110
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	-	115'480	568'520
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	325'248	197'578	573'000
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	9'297'368	5'437'274	13'110'736
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	9'550'000	5'407'000	15'611'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.50%	3.63%	4.37%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.41%	3.65%	3.67%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.91%	0.00%

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN







	Lausanne (VD) Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20	Lausanne (VD) Rue des Crêtes 23, rue des Jardins 24, 26	Lausanne (VD) Rue Dr César-Roux 28
Logements / Wohnungen	36	29	36
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'646	1'973	966
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	137	409	505
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	657'708	342'523	545'363
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	658'301	522'984	550'436
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'728'403	14'972'995	12'518'126
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	14'076'000	14'933'000	13'174'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	6.14%	3.49%	4.40%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.68%	3.50%	4.18%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	1.03%	1.48%







	Lausanne (VD) Rue Dr César-Roux 9	Lausanne (VD) Rue St-Roch 25, 27	Le Mont-sur-Lausanne (VD) [5] Chemin du Rionzi 43, 45, 47, 49, 51, 53
Logements / Wohnungen	39	15	42
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	683	1'066	4'018
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	130	205	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	377'425	222'732	1'732'848
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	383'760	312'576	1'773'734
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'386'900	8'905'466	33'128'174
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	10'017'000	8'934'000	39'167'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.58%	3.51%	5.35%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.83%	3.50%	4.53%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.00%	1.19%







	Prilly (VD) Avenue de Florissant 23	Renens (VD) Avenue de Florissant 28	Renens (VD) Chemin des Roses 3, 5
Logements / Wohnungen	9	55	46
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	762	3'620	2'259
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	759	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	123'084	894'703	670'592
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	200'436	910'352	673'968
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'791'466	18'683'476	11'691'342
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'831'000	19'683'000	15'400'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.46%	4.87%	5.76%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.44%	4.63%	4.38%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.72%	0.00%	0.00%

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



Renens (VD)
Rue de Verdeaux 10a



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



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

Logements / Wohnungen	8	16	28
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	545	1'763	1'454
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	31	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	205'488	446'109	379'324
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	205'488	444'866	394'483
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'520'180	10'588'942	8'870'447
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'907'000	11'310'000	9'941'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.15%	4.20%	4.45%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.48%	3.93%	3.97%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.00%	0.37%



Vevey (VD)
Avenue de Corsier 3



Vevey (VD)
Avenue Nestlé 45, 47, 49



Vevey (VD)
Rue du Simplon 33

Logements / Wohnungen	14	37	22
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	918	2'700	1'042
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	108	298	235
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	239'045	684'414	351'858
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	267'240	726'264	372'192
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	7'176'861	19'064'402	7'822'164
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'000'000	20'196'000	9'438'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.72%	3.81%	4.76%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.82%	3.60%	3.94%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.00%	0.00%



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



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

			Totaux / Total
Logements / Wohnungen	16	28	1'691
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'336	2'324	107'232
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	170	250	7'070
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	321'557	581'405	28'875'201
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	331'992	581'196	32'041'855
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	8'301'530	12'887'706	785'894'513
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'348'000	13'140'000	830'586'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.00%	4.51%	4.08%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.98%	4.42%	3.86%
Taux de vacant / Leerstände [4]	2.01%	0.00%	1.30%

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften



Granges-Paccot (FR)
Route des Grives 2



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



Crissier (VD)
Rue du Jura 14

Logements / Wohnungen	1	1	-
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	110	86	-
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	3'681	4'910	2'373
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	680'169	713'284	519'412
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	718'656	718'538	523'012
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'666'688	11'900'708	7'524'448
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	11'110'000	12'160'000	7'747'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	5.26%	6.04%	6.95%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	6.47%	5.91%	6.75%
Taux de vacant / Leerstände [4]	1.80%	0.00%	0.17%



Lausanne (VD)
Chemin des Cèdres 6, 8

		Totaux / Total
Logements / Wohnungen	-	2
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	-	196
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	255	11'250
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	146'326	2'059'190
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	147'593	2'107'798
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	2'834'400	35'926'245
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'520'000	34'537'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	5.21%	5.87%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.19%	6.10%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.66%

Immeubles à usage mixte
Gemischte Bauten



Granges-Paccot (FR)
Route des Grives 4

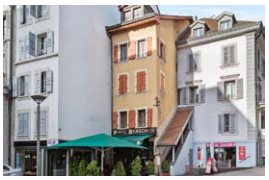


Genève (GE)
Rue des Rois 21, 23



Lausanne (VD) [5]
Avenue de Montchoisi 26, 28

Logements / Wohnungen	5	16	17
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	520	1'267	1'110
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	751	376	348
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	216'240	552'554	442'665
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	216'240	559'116	446'136
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'706'348	13'486'361	11'180'121
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'586'000	14'453'000	11'880'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.59%	4.15%	3.99%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	6.03%	3.87%	3.76%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.47%	0.00%



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 4



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 42



Lausanne (VD) [5]
Rue du Petit-Chêne 10

Logements / Wohnungen	3	7	7
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	167	278	292
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	107	147	244
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	140'160	260'376	200'881
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	140'160	260'376	293'856
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'065'008	7'551'562	8'775'028
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'189'000	7'715'000	8'793'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.45%	3.45%	3.35%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.35%	3.37%	3.34%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.00%	0.00%



Morges (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7



Orbe (VD)
Rue Centrale 1



Pully (VD)
Chemin des Roches 1

Logements / Wohnungen	7	14	18
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	615	1'007	954
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	166	618	423
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	200'580	246'973	391'635
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	200'580	290'352	396'996
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'763'697	5'558'012	9'663'461
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'808'000	5'394'000	9'503'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.48%	5.22%	4.11%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.45%	5.38%	4.18%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	14.47%	0.00%

IMMEUBLES À USAGE MIXTE
GEMISCHTE BAUTEN





	Rolle (VD) Route de la Vallée 7, 9, 11	Monthey (VS) Rue du Midi 2	**Totaux / Total**
Logements / Wohnungen	24	11	129
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	3'125	754	10'089
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	6'198	398	9'776
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	2'809'599	276'968	5'738'630
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	2'746'224	279'648	5'829'684
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	58'887'340	5'549'752	135'186'690
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	61'361'000	5'340'000	138'022'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.66%	5.04%	4.31%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.48%	5.24%	4.22%
Taux de vacant / Leerstände [4]	1.22%	0.00%	1.34%

Immeuble en construction
Gebäude im Bau



	Prilly (VD) [5] Route de Neuchâtel 30	**Totaux / Total**
Logements / Wohnungen	3	3
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'066	1'066
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	1'923	1'923
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	46'800	46'800
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'980'800	6'980'800
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	7'006'000	7'006'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	0.67%	0.67%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	0.67%	0.67%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.00%

Globaux
Gesamttotal

	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	1'825
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	118'583
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	28'096
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	36'674'944
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	40'026'137
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	963'988'248
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	1'010'151'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.99%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.18%
Taux de vacant / Leerstände [4]	1.27%

1 Du 01.07.2025 au 30.06.2026.
2 État locatif théorique annualisé au 30.06.2026.
3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.06.2026, hors terrains à bâtir.
4 Vacant du mois de juin 2026 sans les vacants pour travaux.
5 Immeubles en PPE.

1 Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.
2 Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.06.2026.
3 Auf Basis des annualisierten theoretischen Mieterspiegels per 30.06.2026, ohne Bauland.
4 Leerstand des Monats Juni 2026 ohne renovationsbedingten Leerstände.
5 Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

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

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

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

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

Annexes
Anhänge

Route d'Oron 5, 1010 Lausanne / VD



Liste des achats et des ventes

ACHATS

IMMEUBLES ACHETÉS

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse Adresse	Date[1] Datum[1]	Date de jouissance Antrittsdatum	Prix d'achat (CHF) Kaufpreis (CHF)
VD	Lausanne	Avenue du Vingt-Quatre Janvier 4, Rue du Maupas 48 bis	01.10.2025	01.10.2025	8'300'000.00
VD	Lausanne	Rue Saint-Roch 25, 27	01.10.2025	01.10.2025	8'400'000.00
VD	Lausanne	Passage Mathias-Mayor 2	01.10.2025	01.10.2025	5'950'000.00
VD	Lausanne	Rue des Crêtes 23, Rue des Jardins 24, 26	27.10.2025	01.11.2025	13'950'000.00
GE	Genève	Rue Liotard 31	31.10.2025	30.10.2025	16'050'000.00
VD	Prilly	Avenue de Florissant 23	03.11.2025	01.11.2025	5'450'000.00
VD	Lausanne	Rue du Petit-Chêne 10	06.11.2025	01.11.2025	8'200'000.00
VD	Lausanne	Route d'Oron 5	13.11.2025	13.11.2025	5'000'000.00
GE	Genève	Rue Emile-Nicolet 1	02.12.2025	01.12.2025	10'100'000.00
GE	Genève	Rue Jean-Dassier 16	16.12.2025	15.12.2025	8'300'000.00
GE	Le Grand-Saconnex	Chemin Alfred-Betems 7[2]	22.12.2025	19.12.2025	12'000'000.00
VD	Corsier-sur-Vevey	Rue Carlo-Hemmerling 11	27.01.2026	23.01.2026	7'650'000.00
GE	Thônex	Chemin des Deux-Communes 19	30.01.2026	30.01.2026	10'450'000.00
VD	Prilly	Route de Neuchâtel 30[3]	15.06.2026	15.06.2026	6'600'000.00
GE	Le Grand-Saconnex	Chemin Alfred-Betems 5[2]	18.06.2026	15.06.2026	8'200'000.00
VD	Lausanne	Route Aloys-Fauquez 109	30.06.2026	30.06.2026	8'700'000.00
VD	Bussigny	Route de Sullens 18, 20	30.06.2026	30.06.2026	9'700'000.00
Total					**153'000'000.00**

VENTE

Aucune vente sur la période sous revue.

1 Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.
2 Dans l'inventaire, ces immeubles sont présentés en un seul bien : Chemin Alfred-Betems 5, 7.
3 Le transfert de propriété a été déposé le 15 juin 2026. La date du 17 juillet 2026 figurant sur l'extrait du registre foncier correspond à une modification formelle enregistrée ultérieurement.

Liste der Käufe und Verkäufe

KÄUFE

GEKAUFTE IMMOBILIEN

VERKAUF

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

1 Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.
2 Im Inventar werden diese Liegenschaften als ein einziges Objekt ausgewiesen : Chemin Alfred-Betems 5, 7.
3 Die Eigentumsübertragung wurde am 15. Juni 2026 im Grundbuch eingetragen. Das auf dem Grundbuchauszug ausgewiesene Datum vom 17. Juli 2026 entspricht einer nachträglich eingetragenen formellen Änderung.

Détail des dettes hypothécaires

Details zu den Hypothekarschulden

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Fälligkeit	Capital au 30.06.2025 Kapital per 30.06.2025	Tiré Bezogen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au 30.06.2026 Kapital per 30.06.2026
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten (weniger als 1 Jahr)						
0.83%	31.03.2025	31.07.2025	52'670'000	0	52'670'000	0
0.91%	31.03.2025	31.07.2025	74'211'000	0	74'211'000	0
0.98%	31.03.2025	31.07.2025	36'079'000	0	36'079'000	0
0.88%	08.04.2025	31.07.2025	15'800'000	0	15'800'000	0
0.70%	30.06.2025	31.07.2025	55'010'000	0	55'010'000	0
0.70%	30.06.2025	31.07.2025	1'000'000	0	1'000'000	0
0.70%	31.07.2025	29.08.2025	0	92'089'000	92'089'000	0
0.81%	31.07.2025	29.08.2025	0	74'211'000	74'211'000	0
0.81%	31.07.2025	29.08.2025	0	15'800'000	15'800'000	0
1.10%	01.01.2022	30.09.2025	344'000	0	344'000	0
0.70%	29.08.2025	30.09.2025	0	82'989'000	82'989'000	0
0.55%	29.08.2025	30.09.2025	0	19'950'000	19'950'000	0
0.65%	29.08.2025	30.09.2025	0	9'100'000	9'100'000	0
0.65%	31.07.2025	30.09.2025	0	52'670'000	52'670'000	0
0.81%	29.08.2025	30.09.2025	0	70'061'000	70'061'000	0
0.70%	30.09.2025	17.10.2025	0	82'989'000	82'989'000	0
0.70%	01.10.2025	17.10.2025	0	14'800'000	14'800'000	0
0.81%	30.09.2025	17.10.2025	0	89'661'000	89'661'000	0
0.70%	17.10.2025	28.11.2025	0	97'789'000	97'789'000	0
0.81%	31.10.2025	28.11.2025	0	12'000'000	12'000'000	0
0.81%	13.11.2025	28.11.2025	0	2'055'000	2'055'000	0
0.81%	17.10.2025	28.11.2025	0	24'000'000	24'000'000	0
1.58%	01.01.2022	17.12.2025	769'000	0	769'000	0
0.70%	28.11.2025	30.12.2025	0	97'789'000	97'789'000	0
0.55%	30.09.2025	31.12.2025	0	19'950'000	19'950'000	0
0.65%	30.09.2025	31.12.2025	0	62'114'000	62'114'000	0
0.81%	28.11.2025	31.12.2025	0	35'555'000	35'555'000	0
0.81%	01.12.2025	31.12.2025	0	11'000'000	11'000'000	0
0.81%	01.12.2025	31.12.2025	0	2'650'000	2'650'000	0
0.65%	17.12.2025	17.03.2026	0	769'000	769'000	0
0.81%	15.12.2025	31.03.2026	0	8'600'000	8'600'000	0
0.81%	18.12.2025	31.03.2026	0	14'000'000	14'000'000	0
0.81%	22.12.2025	31.03.2026	0	1'000'000	1'000'000	0
0.55%	30.12.2025	31.03.2026	0	10'050'000	10'050'000	0
0.60%	30.12.2025	31.03.2026	0	20'000'000	20'000'000	0
0.70%	30.12.2025	31.03.2026	0	99'150'000	99'150'000	0
0.55%	31.12.2025	31.03.2026	0	19'950'000	19'950'000	0
0.65%	31.12.2025	31.03.2026	0	62'114'000	62'114'000	0
0.81%	31.12.2025	31.03.2026	0	17'794'000	17'794'000	0
0.81%	23.01.2026	31.03.2026	0	6'800'000	6'800'000	0
0.81%	29.01.2026	31.03.2026	0	7'500'000	7'500'000	0
0.65%	17.03.2026	31.03.2026	0	769'000	769'000	0
0.59%	31.03.2026	30.04.2026	0	50'000'000	50'000'000	0
0.70%	31.03.2026	30.06.2026	0	99'150'000	99'150'000	0
0.65%	31.03.2026	30.06.2026	0	62'883'000	62'883'000	0

Taux Zinssatz	**Date d'emprunt** Aufnahmedatum	**Échéance** Fälligkeit	**Capital au 30.06.2025** Kapital per 30.06.2025	**Tiré** Bezogen	**Remboursé** Zurückbezahlt	**Capital au 30.06.2026** Kapital per 30.06.2026
0.81%	31.03.2026	30.06.2026	0	55'694'000	55'694'000	0
0.59%	30.04.2026	30.06.2026	0	50'000'000	50'000'000	0
0.70%	09.06.2026	30.06.2026	0	9'000'000	9'000'000	0
0.70%	11.06.2026	30.06.2026	0	7'000'000	7'000'000	0
0.70%	30.06.2026	15.07.2026	0	75'350'000	0	75'350'000
0.60%	30.06.2026	15.07.2026	0	62'883'000	0	62'883'000
0.60%	30.06.2026	31.07.2026	0	71'700'000	0	71'700'000
0.60%	30.06.2026	31.07.2026	0	23'800'000	0	23'800'000
0.60%	29.06.2026	31.07.2026	0	19'500'000	0	19'500'000
0.58%	30.06.2026	30.09.2026	0	50'000'000	0	50'000'000
0.62%[1]			**235'883'000**	**1'874'678'000**	**1'807'328'000**	**303'233'000**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) Langfristig verzinsliche Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)						
1.30%	01.01.2022	30.11.2029	3'710'000	0	0	3'710'000
0.91%	01.01.2022	31.05.2030	230'000	0	0	230'000
1.28%[1]			**3'940'000**	**0**	**0**	**3'940'000**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans) Langfristig verzinsliche Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten (mehr als 5 Jahre)						
0.87%	29.01.2026	01.07.2032	0	2'947'200	15'350	2'931'850
0.87%[1]			**0**	**2'947'200**	**15'350**	**2'931'850**
0.63%[1]		**0.19**[2]	**239'823'000**	**1'877'625'200**	**1'807'343'350**	**310'104'850**

1 Taux moyen pondéré.
2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

1 Gewichteter Durchschnittszinssatz.
2 Restlaufzeit der Fremdfinanzierung (in Jahren).

Informations sur le taux effectif des rémunérations

Angaben zu den effektiven Vergütungssatz

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%	2.00%
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.49%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.33%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction Kommission für die Erstellung von Bauten	3.00%	3.00%
Commission pour le travail occasionné lors de la rénovation ou transformation Kommission für die umfassenden Renovationen	Normes de la SIA Normenwerk des SIA	6.95%
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Supplément à la valeur d'inventaire Zuschlag zum Inventarwert	3.00%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire Abzug vom Inventarwert	3.00%	N/A
Rémunération à la banque dépositaire Entschädigung der Depotbank		
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.04%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.38%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

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

Achat d'immeubles Immobilienkäufe	CHF 0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles Bauaufträge und Investitionen in die Liegenschaften	CHF 3'876'478.69

Autres informations

MONTANT DU COMPTE D'AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

CHF 0.-

MONTANT DU COMPTE PROVISION POUR RÉPARATIONS FUTURES

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

MONTANT DU COMPTE PRÉVU POUR ÊTRE RÉINVESTI

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

INFORMATIONS SUR LES DÉRIVÉS

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

SOCIÉTÉ D'AUDIT

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 91'179.10 HT pour l'audit des comptes annuels et CHF 10'810.00 HT pour la mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le rapport de durabilité.

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

TRANSACTIONS PERSONNES PROCHES

Le 30.07.2026, le fonds a conclu une transaction avec des personnes proches.

- L'immeuble sis «Avenue d'Echallens 123» à Lausanne (VD) pour un montant de CHF 11 millions avec une date de transfert de propriété au 02.09.2026 et une entrée en jouissance au 01.09.2026.

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 règlement de placement prévoit cette possibilité.
- La dérogation est dans l'intérêt des investisseurs.

Weitere Informationen

BETRAG AMORTISATIONSKONTO

CHF 0.-

BETRAG DER RÜCKSTELLUNGEN FÜR KÜNFTIGE REPARATUREN

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

BETRAG DER VORGESEHENEN REINVESTITIONEN

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

ANZAHL DER AUF ENDE DES NÄCHSTEN GESCHÄFTSJAHRES GEKÜNDIGTEN ANTEILE

Es wurden keine Anteile gekündigt.

INFORMATIONEN ZU DERIVATEN

Der Fonds hält keine Derivate.

PRÜFGESELLSCHAFT

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 91'179.10 exkl MwSt. für die Prüfung der Jahresrechnung und CHF 10'810.00 exkl. MwSt. die begrenzte Prüfungsaufgabe für ausgewählte Indikatoren, die im Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht werden.

Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds erbracht.

TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Am 30.07.2026 hat der Fonds eine Transaktion mit einer nahestehenden Person getätigt.

- Die Liegenschaft an die «Avenue d'Echallens 123», in Lausanne (VD) für CHF 11 Millionen mit Eigentumsübertragung am 02.09.2026 und Antrittsdatum am 01.09.2026.

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 gewähren. Dies wenn nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

- Diese Möglichkeit im Anlagereglement vorgesehen ist.
- Die Ausnahme im Interesse der Anleger ist.

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

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

La FINMA a accordé la dérogation le 19.08.2026.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

En complément de la transaction post clôture d'Avenue d'Echallens 123 à Lausanne, le fonds a acquis l'immeuble suivant en juillet 2026 :

- L'immeuble sis « Avenue des Libellules 18, 20 » à Châtelaine (GE) pour un montant de CHF 33 millions avec une date de transfert de propriété au 18.08.2026 et une entrée en jouissance au 18.08.2026.

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

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

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

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. Dans certains cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au

Zusätzlich zur Bewertung durch den ständigen Schätzungsexperten der Fonds bestätigt ein unabhängiger Schätzungsexperte nach Art. 64 Abs. 1 KAG die Marktkonformität des Kaufpreises.

Alle erwähnten Kriterien wurden bei diesen Käufen erfüllt.

Die FINMA hat am 19.08.2026 die Ausnahmebewilligungen erteilt.

EREIGNISSE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Ergänzend zur Transaktion nach Abschluss des Geschäfts mit der Immobilie « Avenue d'Echallens 123 » in Lausanne hat der Fonds im Juli 2026 folgende Immobilie gekauft :

- Die Liegenschaft an die « Avenue des Libellules 18, 20 », in Châtelaine (GE) für CHF 33 Millionen mit Eigentumsübertragung am 18.08.2026 und Antrittsdatum am 18.08.2026.

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

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

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende

mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

MÉTHODE DE IAZI AG

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

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

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

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.53% à 4.26%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.15% (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

Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

METHODE VON IAZI AG

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

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.53% und 4.26%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.15% (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

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 2.60% et 3.90% (termes réels).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2.96% (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.

Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 3.90% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.96% (real).

SCHÄTZUNGSPRINZIPIEN DER BANKGUTHABEN

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt.

BERECHNUNGSPRINZIP DES NETTOINVENTARWERTS

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

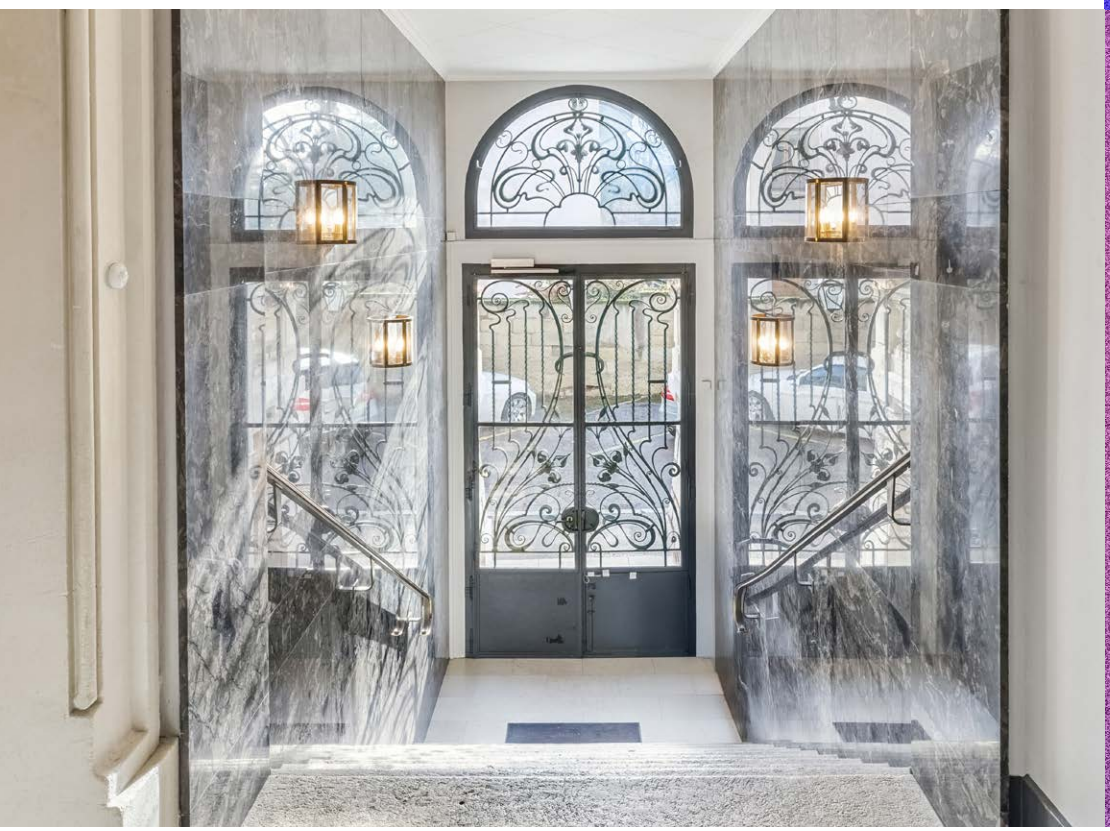
Aucune modification n'a été apportée au contrat de fonds du Dominicé Swiss Property Fund durant la période sous revue.

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Während der Berichtsperiode erfolgte keine Änderung des geltenden Fondsvertrags datierend vom Dominicé Swiss Property Fund.

Rapport d’audit
Revisionsbericht

Rue du Liotard 31, 1202 Genève / GE



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Dominicé Swiss Property Fund comprenant le compte de fortune au 30 juin 2026, 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 58 à 86) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
+41 58 792 91 00

www.pwc.ch

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

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.

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Katarina Moulinier
Experte-réviseuse agréée

Genève, le 23 septembre 2026

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.

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds SA, Morges

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Dominicé Swiss Property Fund bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2026, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 58 bis 86) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
+41 58 792 91 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Katarina Moulinier
Zugelassene Revisionsexpertin

Genf, 23. September 2026

Die französische Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die französische Version.

Rapport de durabilité
Nachhaltigkeitsbericht

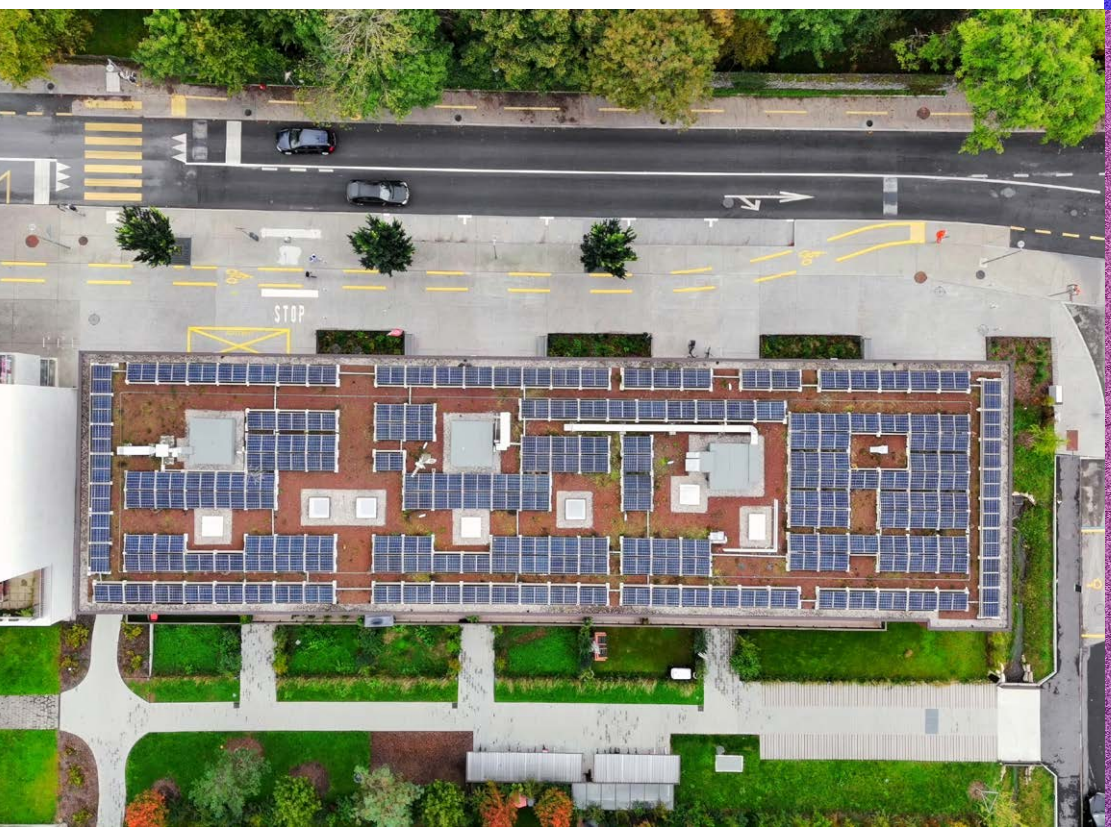
SOMMAIRE

INTRODUCTION	95
ENVIRONNEMENT	98
SOCIAL	112
GOUVERNANCE	117
ÉCONOMIES	122
PROCHAINES ÉTAPES POUR DSPF	125
ANNEXES	127

INDEX

EINLEITUNG	95
UMWELT	98
SOZIALES	112
GOVERNANCE	117
WIRTSCHAFTLICHKEIT	122
NÄCHSTE SCHRITTE FÜR DEN DSPF	125
ANHÄNGE	127

Chemin de Pont-Céard 2, 2A, 2B, 1290 Versoix / GE



Introduction

La durabilité constitue aujourd'hui un élément essentiel de la gestion immobilière et un facteur déterminant de création de valeur à long terme. Dans un contexte marqué par la transition énergétique, l'évolution des attentes des investisseurs et le renforcement du cadre réglementaire, le Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) poursuit l'intégration progressive de facteurs de durabilité au sein de sa stratégie de gestion et de développement.

Bien que le fonds ne soit pas qualifié de fonds durable au sens des réglementations applicables, il a engagé depuis 2021 une démarche structurée visant à améliorer la performance environnementale de son portefeuille, à renforcer sa résilience face aux enjeux climatiques et à promouvoir une gestion responsable de ses actifs. Cette approche repose sur la conviction que la performance durable et la création de valeur financière sont complémentaires et contribuent conjointement à la pérennité du patrimoine immobilier.

La transition vers un parc immobilier plus efficient représente un enjeu stratégique majeur. Elle permet d'anticiper les risques liés à la transition énergétique, de préserver l'attractivité et la compétitivité des actifs et de répondre aux attentes croissantes des investisseurs, des locataires et des autres parties prenantes en matière de durabilité. Dans cette perspective, le fonds a mis en place un cadre de gouvernance ESG ainsi qu'un dispositif de suivi permettant de mesurer de manière transparente l'évolution de ses principaux indicateurs extra-financiers.

La démarche d'intégration des facteurs de durabilité du fonds s'articule autour de quatre piliers complémentaires : l'environnement, le social, la gouvernance et l'économie. Cette approche vise à intégrer les enjeux de durabilité de manière cohérente dans l'ensemble des activités et des parties prenantes du fonds.

Après plusieurs exercices consacrés à la structuration de cette démarche, le présent rapport met plus particulièrement en évidence son déploiement au sein du portefeuille, les résultats obtenus au cours de l'exercice et les actions engagées pour les prochaines années.

Les indicateurs ESG présentés selon la méthodologie AMAS-REIDA sont établis sur la base des données de consommation les plus récentes disponibles pour le périmètre du portefeuille concerné, soit les données relatives à l'année 2025. Afin de refléter les avancées les plus récentes en matière de durabilité, les actions, projets et initiatives décrits dans le présent rapport tiennent compte des mesures mises en œuvre jusqu'à la date de clôture du rapport annuel du fonds, soit le 30 juin 2026.

Einleitung

Nachhaltigkeit ist heute ein wesentlicher Bestandteil des Immobilienmanagements und ein entscheidender Faktor für die langfristige Wertschöpfung. In einem Umfeld, das von der Energiewende, sich wandelnden Anlegererwartungen und zunehmenden regulatorischen Anforderungen geprägt ist, integriert der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) Nachhaltigkeitsaspekte schrittweise in seine Bewirtschaftungs- und Entwicklungsstrategie.

Obwohl der Fonds im Sinne der geltenden regulatorischen Bestimmungen nicht als nachhaltiger Fonds eingestuft ist, verfolgt er seit 2021 einen strukturierten Ansatz mit dem Ziel, die Umweltperformance seines Portfolios zu verbessern, dessen Resilienz gegenüber klimabedingten Herausforderungen zu stärken und eine verantwortungsvolle Verwaltung seiner Vermögenswerte zu fördern. Dieser Ansatz beruht auf der Überzeugung, dass Nachhaltigkeitsperformance und finanzielle Wertschöpfung sich ergänzen und gemeinsam zum langfristigen Erhalt des Immobilienvermögens beitragen.

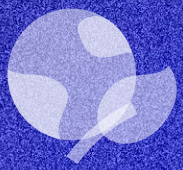
Der Übergang zu einem effizienteren Immobilienportfolio stellt eine zentrale strategische Herausforderung dar. Er ermöglicht es, Risiken im Zusammenhang mit der Energiewende frühzeitig zu berücksichtigen, die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Vermögenswerte zu erhalten und den steigenden Erwartungen von Investoren, Mietern und weiteren Stakeholdern in Bezug auf Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund hat der Fonds einen ESG-Governance-Rahmen sowie ein Monitoring-System eingerichtet, mit dem die Entwicklung seiner wichtigsten nichtfinanziellen Indikatoren transparent gemessen werden kann.

Der Ansatz des Fonds zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren basiert auf vier sich ergänzenden Säulen: Umwelt, Soziales, Governance und Wirtschaft. Dieser Ansatz zielt darauf ab, Nachhaltigkeitsaspekte kohärent in sämtliche Aktivitäten des Fonds sowie in die Beziehungen zu seinen Stakeholdern zu integrieren.

Nach mehreren Geschäftsjahren, die der Strukturierung dieses Ansatzes gewidmet waren, stellt der vorliegende Bericht insbesondere dessen Umsetzung im Portfolio, die im Berichtsjahr erzielten Ergebnisse sowie die für die kommenden Jahre eingeleiteten Massnahmen in den Vordergrund.

Die nach der AMAS-REIDA-Methodik ausgewiesenen ESG-Kennzahlen werden auf Grundlage der aktuellsten verfügbaren Verbrauchsdaten für den berücksichtigten Portfolioumfang erstellt, nämlich auf Basis der Daten des Jahres 2025. Um die jüngsten Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit abzubilden, berücksichtigen die im vorliegenden Bericht beschriebenen Massnahmen, Projekte und Initiativen die bis zum Abschlussstichtag des Jahresberichts des Fonds am 30. Juni 2026 umgesetzten Massnahmen.

Notre engagement



ENVIRONNEMENT

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

UMWELT

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



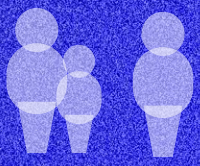
GOUVERNANCE

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

GOUVERNANCE

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

Unser Engagement

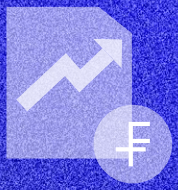


SOCIAL

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

SOZIALES

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



ÉCONOMIES

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

WIRTSCHAFTLICHKEIT

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

Nos partenaires

La mise en œuvre de la stratégie de durabilité s'appuie sur des partenaires spécialisés intervenant à différents niveaux du dispositif : collecte et fiabilisation des données, suivi des consommations, optimisation énergétique, accompagnement des locataires et évaluation ESG. Au cours de l'exercice, ces collaborations ont permis de poursuivre le déploiement opérationnel des mesures engagées et d'en mesurer plus précisément les résultats.

Signa-Terre SA, partenaire historique de Dominicé Asset Management SA, joue un rôle central dans le suivi de la performance environnementale du portefeuille immobilier. Son système de contrôle interne, soumis à une assurance raisonnable conformément à la norme internationale ISAE 3000, permet d'assurer le suivi des consommations énergétiques et hydriques ainsi que le calcul des principaux indicateurs environnementaux selon les méthodologies AMAS-REIDA. Les données produites constituent la base du suivi annuel de la trajectoire énergétique et carbone du portefeuille.

pom+ Consulting SA accompagne le fonds dans le développement de sa démarche ESG et sa participation au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Après une première participation en 2024, cet accompagnement s'est traduit en 2025 par l'obtention de quatre étoiles et d'un score global de 85/100. Les résultats de l'évaluation sont utilisés pour identifier les axes de progression et orienter les prochaines actions.

NeoVac SA intervient dans le déploiement du système FairPlay, permettant l'établissement de décomptes de chauffage individualisés au sein des immeubles résidentiels équipés de radiateurs hydrauliques. Cette solution offre la possibilité de mesurer précisément les consommations de chaque locataire, favorisant ainsi une répartition plus équitable des charges énergétiques et une meilleure maîtrise des consommations.

Technis SA / E-NNO Switzerland SA accompagne le fonds dans le pilotage et l'optimisation des chaufferies. Ses solutions de régulation et d'analyse des installations permettent de mesurer les économies d'énergie réalisées et les réductions d'émissions de CO_2 associées.

Unsere Partner

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie stützt sich auf spezialisierte Partner, die auf unterschiedlichen Ebenen eingebunden sind: Erhebung und Qualitätssicherung von Daten, Monitoring der Verbräuche, energetische Optimierung, Begleitung der Mieter sowie ESG-Bewertung. Im Berichtsjahr ermöglichten diese Kooperationen, die operative Umsetzung der eingeleiteten Massnahmen fortzuführen und deren Ergebnisse präziser zu messen.

Signa-Terre SA, langjähriger Partner von Dominicé Asset Management SA, übernimmt eine zentrale Rolle bei der Überwachung der Umweltperformance des Immobilienportfolios. Das interne Kontrollsystem von Signa-Terre SA unterliegt einer Prüfung mit hinreichender Sicherheit nach dem internationalen Standard ISAE 3000 und ermöglicht ein verlässliches Monitoring des Energie- und Wasserverbrauchs sowie die Berechnung der wesentlichen Umweltindikatoren gemäss den AMAS-REIDA-Methodologien. Die daraus gewonnenen Daten bilden die Grundlage für die jährliche Überwachung der Energie- und CO_2-Reduktionspfade des Portfolios.

pom+ Consulting SA begleitet den Fonds bei der Weiterentwicklung seines ESG-Ansatzes sowie bei seiner Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Nach der erstmaligen Teilnahme im Jahr 2024 führte diese Begleitung 2025 zu einer Bewertung mit vier Sternen und einem Gesamtscore von 85/100. Die Ergebnisse der Bewertung dienen dazu, Verbesserungspotenziale zu identifizieren und die nächsten Massnahmen gezielt auszurichten.

NeoVac SA unterstützt die Einführung des FairPlay-Systems, das die Erstellung individueller Heizkostenabrechnungen in Wohnliegenschaften mit wassergeführten Heizkörpern ermöglicht. Mit dieser Lösung kann der Verbrauch jedes einzelnen Mieters präzise erfasst werden, wodurch eine gerechtere Verteilung der Energiekosten sowie eine bessere Steuerung des Verbrauchs gefördert werden.

Technis SA / E-NNO Switzerland SA begleitet den Fonds bei der Steuerung und Optimierung der Heizungsanlagen. Die Lösungen zur Regelung und Analyse der Anlagen ermöglichen es, die erzielten Energieeinsparungen sowie die damit verbundenen Reduktionen der CO_2-Emissionen zu messen.

Environnement

Notre stratégie d'intégration de facteurs durables

Depuis l'adoption, en 2024, de sa stratégie d'intégration de facteurs de durabilité, le fonds poursuit le déploiement du dispositif à l'échelle du portefeuille. Celui-ci repose sur le suivi régulier d'indicateurs environnementaux pour les actifs existants et sur l'analyse systématique des nouvelles acquisitions, prenant notamment en compte leur performance énergétique, leur potentiel de rénovation et leur état d'entretien. Les résultats alimentent une matrice de priorisation utilisée pour programmer les investissements et les interventions sur le parc.

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

Cette démarche est guidée par notre engagement à réduire progressivement les émissions et la consommation énergétique du portefeuille en inscrivant nos actions dans la trajectoire fixée par la Suisse pour décarboner le parc immobilier d'ici 2050.

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

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

Indicateurs et normes suivis

Dominicé Asset Management SA présente les données énergétiques de son portefeuille en s'appuyant sur la norme AMAS-REIDA, facteur INTEP, dédiée à la gestion responsable des actifs immobiliers.

Depuis 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a introduit quatre indicateurs environnementaux de référence : le taux de couverture,

Umwelt

Unsere Strategie zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren

Seit der Verabschiedung seiner Strategie zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren im Jahr 2024 setzt der Fonds deren Umsetzung im gesamten Portfolio fort. Der Ansatz basiert auf dem regelmässigen Monitoring von Umweltindikatoren der bestehenden Vermögenswerte sowie auf einer systematischen Analyse neuer Akquisitionen. Dabei werden insbesondere deren Energieperformance, Sanierungspotenzial und Unterhaltszustand berücksichtigt. Die Ergebnisse fliessen in eine Priorisierungsmatrix ein, die zur Planung von Investitionen und Massnahmen im Portfolio eingesetzt wird.

Der Fonds verfolgt eine Anlagepolitik, die auf dem Ansatz der Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren basiert. Bei der Umsetzung dieses Ansatzes werden nachhaltigkeitsbezogene Risiken und Chancen sowohl bei Anlageentscheidungen als auch bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften über deren gesamten Lebenszyklus hinweg systematisch berücksichtigt. Konkret liegt der Schwerpunkt auf der Optimierung der bestehenden Vermögenswerte unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften jeder einzelnen Immobilie.

Dieser Ansatz wird von unserem Engagement geleitet, die Emissionen und den Energieverbrauch des Portfolios schrittweise zu reduzieren und unsere Massnahmen am von der Schweiz vorgegebenen Pfad zur Dekarbonisierung des Immobilienbestands bis 2050 auszurichten.

Zur Messung der Auswirkungen der umgesetzten Massnahmen werden für jede Liegenschaft folgende Indikatoren überwacht :

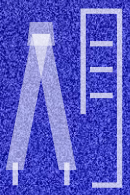
- Mietfläche (m^2)
- Emissionen (kg CO_2)
- Wasserverbrauch (m^3)
- Energiequellen für die Wärmeerzeugung im Fonds
- Energieverbrauch : Strom, Wärme (MWh)
- Energiebezugsfläche (EBF) (m^2)
- Energieintensität (kWh/m^2)
- Emissionsintensität (kg CO_2/m^2)

Überwachte Indikatoren und Standards

Dominicé Asset Management SA weist die Energiedaten seines Portfolios auf Grundlage des AMAS-REIDA-Standards, INTEP-Faktor, aus, der auf die verantwortungsvolle Verwaltung von Immobilienvermögen ausgerichtet ist.

Performances clés 2025

Wichtigste Ergebnisse 2025



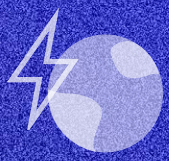
97.49 %

Taux de couverture
Deckungsgrad



-4.15 %

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



15.39 %

Part d'énergie renouvelable
Anteil erneuerbarer Energien
(+39.91% vs 2024)



+1

Certification Minergie
Minergie-Zertifizierung



7.59 / 10

Satisfaction des collaborateurs (2025)
Mitarbeiterzufriedenheit (2025)



4

Étoiles GRESB
GRESB-Sterne

l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. Calculés sur la base de la surface de référence énergétique (SRE), ces indicateurs permettent d'assurer une comparaison transparente et homogène entre acteurs du marché. La norme AMAS-REIDA complète ce dispositif en offrant un cadre méthodologique commun.

Dans le cadre de sa politique de gouvernance des données ESG, le fonds poursuit la certification de ses surfaces de référence énergétique (SRE) par EcoBIM SA. Cette validation indépendante, qui couvre déjà une part significative du portefeuille, vise à garantir la robustesse des données utilisées pour le calcul des principaux indicateurs environnementaux. Le niveau élevé de certification atteint à ce jour témoigne de la volonté du fonds d'assurer une information fiable et transparente.

Suivi de notre plan décennal

Mis en place sur la base d'une évaluation détaillée du portefeuille, le plan décennal constitue la feuille de route des investissements nécessaires à la transition énergétique du parc. Il permet de programmer les rénovations, les changements de systèmes de chauffage et les mesures d'amélioration énergétique en tenant compte des caractéristiques techniques et économiques de chaque actif. Les objectifs définis lors de sa mise en place demeurent inchangés :

D'ICI 2030

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

À L'HORIZON 2035

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

Seit 2022 hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) vier zentrale Umweltindikatoren eingeführt: Deckungsgrad, Energieintensität, CO_2-Intensität und Energiemix. Diese Indikatoren werden auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) berechnet und ermöglichen einen transparenten und einheitlichen Vergleich zwischen den Marktteilnehmern. Der AMAS-REIDA-Standard ergänzt diesen Ansatz durch einen gemeinsamen methodologischen Rahmen.

Im Rahmen seiner Governance für ESG-Daten setzt der Fonds die Zertifizierung seiner Energiebezugsflächen (EBF) durch EcoBIM SA fort. Diese unabhängige Validierung, die bereits einen wesentlichen Teil des Portfolios abdeckt, soll die Robustheit der für die Berechnung der wichtigsten Umweltindikatoren verwendeten Daten gewährleisten. Der inzwischen erreichte hohe Zertifizierungsgrad unterstreicht das Bestreben des Fonds, zuverlässige und transparente Informationen bereitzustellen.

Überwachung unseres Zehnjahresplans

Der Zehnjahresplan wurde auf Grundlage einer detaillierten Bewertung des Portfolios erstellt und bildet den Fahrplan für die Investitionen, die für die Energiewende des Immobilienportfolios erforderlich sind. Er ermöglicht die Planung von Sanierungen, den Ersatz von Heizsystemen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Energieperformance unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Eigenschaften der einzelnen Vermögenswerte. Die bei Einführung des Plans definierten Ziele bleiben unverändert:

BIS 2030

- Erhöhung des Deckungsgrads auf 100%, entsprechend einer Verbesserung um 4% gegenüber 2022.
- Reduktion der CO_2-Emissionen um 35% (kg CO_2/m² EBF/Jahr) gegenüber dem Niveau von 2022.
- Reduktion des Wärmeverbrauchsindex (IDC - MJ/m²) um 16.6% gegenüber den Daten von 2022.

BIS 2035

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

INDICATEURS AMAS-REIDA FACTEUR INTEP

AMAS-REIDA-INDIKATOREN – INTEP-FAKTOR

Indicateurs clés [1] Schlüsselindikatoren [1]	Valeur 2025 [2] Ist-Wert 2025 [2]	Valeur 2024 [3] Ist-Wert 2024 [3]	Valeur 2023 [4] Ist-Wert 2023 [4]	Valeur 2022 [5] Ist-Wert 2022 [5]	Cible 2030 Ziel 2030	Variation 2022-2030 Abweichung 2022-2030	Cible 2035 Ziel 2035	Variation 2022-2035 Abweichung 2022-2035
Taux de couverture Deckungsgrad	97.49%	97.41%	95.25%	96.42%	100%	4%	100%	4%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (scope 1+2) Treibhausgasemissions-intensität (Scope 1+2)	20.86	21.76	22.03	26.59	13	-35%	10	-50%
Indice de Dépense de Chaleur (IDC) (MJ/m²) Wärmeaufwandsindex (WAI) (MJ/m²)	394	391	399	397	331	-17%	284	-29%
Mix énergétique thermique [6] Energiemix für Wärme [6]	Mazout / Heizöl: 38% Gaz / Gas: 37% CAD / Fernwärme: 20% Électricité / Strom: 5%	Mazout / Heizöl: 42% Gaz / Gas: 41% CAD / Fernwärme: 12% Électricité / Strom: 5%	Mazout / Heizöl: 40% Gaz / Gas: 43% CAD / Fernwärme: 10% Électricité / Strom: 7%	Mazout / Heizöl: 33% Gaz / Gas: 51% CAD / Fernwärme: 13% Électricité / Strom: 3%	Mazout / Heizöl: 25% Gaz / Gas: 36% CAD / Fernwärme: 37% Électricité / Strom: 2%		Mazout / Heizöl: 9% Gaz / Gas: 25% CAD / Fernwärme: 59% Électricité / Strom: 7%	

INDICES DSPF

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

DSPF-INDIKATOREN

Darüber hinaus hat der DSPF beschlossen, seine Analyse durch zusätzliche Indikatoren zu erweitern, um sein Engagement weiter zu vertiefen und seine Massnahmen zu verstärken.

Indicateurs clés Schlüsselindikatoren	Valeur 2025-2026 Ist-Wert 2025-2026	Valeur 2024-2025 Ist-Wert 2024-2025	Valeur 2023-2024 Ist-Wert 2023-2024	Cible 2030 Ziel 2030	Cible 2035 Ziel 2035
Certification des surfaces de référence énergétique (SRE) Zertifizierung der energierelevanten Energiebezugsfläche (EBF)	97%	95%	98%	100%	100%
Réalisation des rapports CECB+ des immeubles du portefeuille Erstellung der GEAK+-Berichte für die Gebäude des Portfolios	93%	34%	20%	47%	71%
Optimisation chaufferie par contrat de performance énergétique (CPE) Optimierung der Heizungsanlage durch einen Energieleistungsvertrag (CPE)	47%	68%	80%	100%	100%

L'évolution des indicateurs énergétiques du portefeuille met en évidence des tendances globalement positives, tout en reflétant les effets de l'élargissement du périmètre d'analyse consécutif aux acquisitions récentes.

- Certification des SRE : le taux de certification atteint désormais 97 % en 2025, confirmant la qualité et la fiabilité des données utilisées pour le suivi des performances environnementales du portefeuille.

Die Entwicklung der Energieindikatoren des Portfolios zeigt insgesamt positive Tendenzen, wobei gleichzeitig die Auswirkungen der infolge der jüngsten Akquisitionen erfolgten Erweiterung des Analyseperimeters sichtbar werden.

- Zertifizierung der EBF: Der Zertifizierungsgrad erreicht 2025 nunmehr 97 % und bestätigt damit die Qualität und Zuverlässigkeit der für das Monitoring der Umweltperformance des Portfolios verwendeten Daten.

1 Valeurs moyennes calculées sur l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre d'analyse
2 01.01.2025 - 31.12.2025
3 01.01.2024 - 31.12.2024
4 01.01.2023 - 31.12.2023
5 01.01.2022 - 31.12.2022 / Selon référentiel AMAS KBOB 2022
6 Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE)

1 Durchschnittswerte, berechnet über sämtliche im Analyseperimeter enthaltenen Liegenschaften
2 01.01.2025 - 31.12.2025
3 01.01.2024 - 31.12.2024
4 01.01.2023 - 31.12.2023
5 01.01.2022 - 31.12.2022 / Gemäss AMAS-KBOB-Referenzrahmen 2022
6 Berechnet anhand der Energiebezugsfläche (EBF)

- Rapports CECB+ : avec une couverture de 93 % du portefeuille en 2025, le fonds a atteint par anticipation les objectifs définis pour 2030 et 2050. Ce niveau élevé de couverture constitue un levier essentiel pour piloter la transition énergétique du portefeuille, prioriser les investissements et suivre l'efficacité des mesures de rénovation mises en œuvre.
- Optimisation des chaufferies par contrat de performance énergétique (CPE) : cet indicateur s'établit à 47 % en 2025, contre 68 % en 2024.

La baisse observée de cet indicateur résulte principalement de l'intégration de nouveaux immeubles au portefeuille, pour lesquels les démarches d'optimisation énergétique sont en cours de déploiement. L'élargissement du périmètre d'analyse a ainsi entraîné une diminution mécanique du taux de couverture. Le gestionnaire anticipe toutefois une amélioration progressive de cet indicateur au cours des prochains exercices, au fur et à mesure de la mise en œuvre des contrats de performance énergétique et des mesures d'optimisation associées.

Bilan du parc immobilier 2025

TAUX DE COUVERTURE

Le taux de couverture est demeuré stable par rapport à 2024 pour s'établir à 97.49 % en 2025, traduisant notre volonté de garantir une transparence élevée et d'améliorer efficacement la mesure de l'impact environnemental de l'ensemble du portefeuille. Ce taux est calculé sur la base de tous les immeubles disposant de données complètes relatives aux consommations de chauffage et à l'électricité des parties communes (Scopes 1 et 2).

Les immeubles exclus du périmètre de calcul des émissions de CO_2 sont identiques à ceux de l'exercice précédent.

Pour la période 2025, le taux de couverture des différents fluides, évalué selon AMAS-REIDA, se compose comme suit :

- GEAK+-Berichte: Mit einer Abdeckung von 93 % des Portfolios im Jahr 2025 hat der Fonds die für 2030 und 2050 definierten Ziele vorzeitig erreicht. Dieser hohe Deckungsgrad stellt einen wesentlichen Hebel für die Steuerung der Energiewende des Portfolios, die Priorisierung von Investitionen sowie das Monitoring der Wirksamkeit der umgesetzten Sanierungsmassnahmen dar.
- Optimierung der Heizungsanlagen mittels Energieleistungsvertrag (CPE): Dieser Indikator liegt 2025 bei 47 %, gegenüber 68 % im Jahr 2024.

Der Rückgang dieses Indikators ist hauptsächlich auf die Aufnahme neuer Liegenschaften in das Portfolio zurückzuführen, bei denen die energetischen Optimierungsmassnahmen derzeit umgesetzt werden. Die Erweiterung des Analyseperimeters führte somit zu einem mechanischen Rückgang des Deckungsgrads. Der Verwalter erwartet jedoch in den kommenden Geschäftsjahren eine schrittweise Verbesserung dieses Indikators, parallel zur Umsetzung der Energieleistungsverträge und der damit verbundenen Optimierungsmassnahmen.

Bilanz des Immobilienportfolios 2025

DECKUNGSGRAD

Der Deckungsgrad blieb gegenüber 2024 stabil und belief sich 2025 auf 97.49 %. Dies unterstreicht unser Bestreben, ein hohes Mass an Transparenz sicherzustellen und die Messung der Umweltauswirkungen des gesamten Portfolios kontinuierlich zu verbessern. Der Deckungsgrad wird auf Basis aller Liegenschaften berechnet, für die vollständige Verbrauchsdaten für Heizung und Allgemeinstrom vorliegen (Scopes 1 und 2).

Die vom Berechnungsperimeter der CO_2-Emissionen ausgeschlossenen Liegenschaften sind mit jenen des Vorjahres identisch.

Für den Zeitraum 2025 setzt sich die gemäss AMAS-REIDA ermittelte Abdeckungsrate der verschiedenen Flüssigkeiten wie folgt zusammen:

Émissions de CO_2 CO_2-Emissionen	**Thermique** Thermisch	**Électricité** Elektrizität	**Eau** Wasser
97.49%	98.14%	99.35%	95.53%

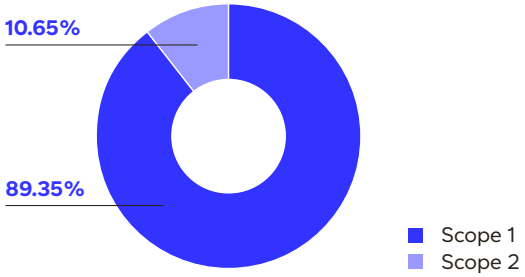
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (KG/CO_2/M²) – SCOPE 1+2 AMAS-REIDA

Les émissions totales de CO_2 (Scopes 1 et 2) pour 2025 s'élèvent à 2'316 tonnes, soit 20.86 kg de CO_2 par mètre carré de SRE. Cela représente une diminution de 4.14 % par rapport à 2024 (21.76 kg CO_2/m²).

Émissions moyennes du parc scope 1+2
Durchschnittliche Emissionen des Bestands Scope 1+2

2023	2024	2025
22.03	21.76	20.86
(kg/CO_2/m²)	(kg/CO_2/m²)	(kg/CO_2/m²)

Répartition par scope
Verteilung nach Scope



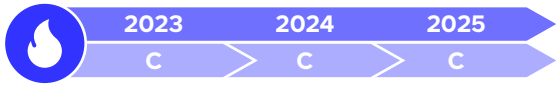
TREIBHAUSGASEMISSIONSINTENSITÄT (KG CO_2/M²) – SCOPE 1+2 AMAS-REIDA

Die gesamten CO_2-Emissionen (Scopes 1 und 2) beliefen sich 2025 auf 2'316 Tonnen bzw. 20.86 kg CO_2 pro Quadratmeter EBF. Dies entspricht einem Rückgang von 4.14 % gegenüber 2024 (21.76 kg CO_2/m²).

CONSOMMATIONS THERMIQUES

La consommation thermique totale du portefeuille a atteint 11'227'412 kWh sur la période sous revue, ce qui représente une augmentation de 12.07 % par rapport à 2024. Rapporté à la surface en m², l'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) s'élève à 394 MJ/m², en légère hausse de 0.77 % seulement. Cette évolution limitée témoigne de la stabilité de la performance énergétique du portefeuille et des effets positifs des mesures d'amélioration déployées sur les immeubles. Elle permet au fonds d'obtenir, pour la cinquième année consécutive, l'étiquette C pour cet indicateur.

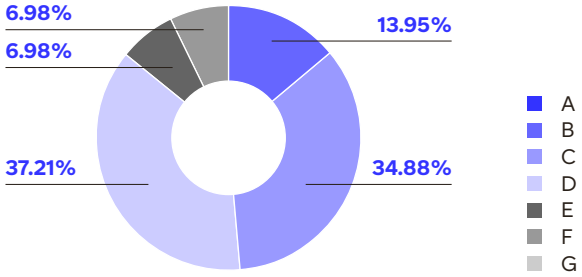
Étiquette globale du parc
Globales Label des Bestands



WÄRMEVERBRAUCH

Der gesamte Wärmeverbrauch des Portfolios belief sich im Berichtszeitraum auf 11'227'412 kWh, was gegenüber 2024 einem Anstieg von 12.07 % entspricht. Bezogen auf die Fläche in m² beträgt der durchschnittliche Wärmeverbrauchsindex (IDC) 394 MJ/m² und liegt damit lediglich 0.77 % über dem Vorjahreswert. Diese begrenzte Entwicklung unterstreicht die stabile Energieperformance des Portfolios sowie die positiven Auswirkungen der in den Liegenschaften umgesetzten Verbesserungsmassnahmen. Dadurch erreicht der Fonds bei diesem Indikator im fünften Jahr in Folge die Energieklasse C.

Répartition des bâtiments par catégorie d'étiquettes
Verteilung der Gebäude nach Label-Kategorie



CONSOMMATIONS ÉLECTRIQUES

Cette analyse couvre les consommations d'électricité des parties communes, des installations techniques, des parkings et des chaufferies. Les consommations privatives ne sont pas incluses, à l'exception de certains immeubles administratifs pour lesquels une distinction technique entre consommations privatives et communes n'est pas réalisable.

En 2025, la consommation d'électricité s'est élevée à 709'316 kWh. Rapportée à la surface de référence, elle représente une consommation moyenne de 6.27 kWh/m². Bien qu'en légère augmentation par rapport à 2024 (+4.85 %), ce niveau reste nettement inférieur à la moyenne observée sur le parc de référence de Signa-Terre SA (8.01 kWh/m²).

Cette bonne maîtrise des consommations électriques se reflète également dans l'évolution de la notation énergétique associée à cet indicateur, qui passe de C en 2024 à B en 2025. Par ailleurs, 78.27 % des immeubles du portefeuille se situent dans les catégories A à C, confirmant la qualité globale des performances énergétiques du parc et les effets positifs des mesures d'optimisation mises en œuvre ces dernières années.

STROMVERBRAUCH

Die Analyse umfasst den Stromverbrauch der gemeinschaftlich genutzten Bereiche, technischen Anlagen, Parkings und Heizungsanlagen. Private Verbräuche sind nicht enthalten, mit Ausnahme bestimmter Verwaltungsgebäude, bei denen eine technische Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Verbräuchen nicht möglich ist.

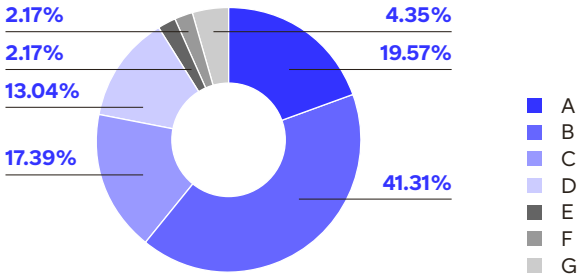
Im Jahr 2025 belief sich der Stromverbrauch auf 709'316 kWh. Bezogen auf die Referenzfläche entspricht dies einem durchschnittlichen Verbrauch von 6.27 kWh/m². Trotz eines leichten Anstiegs gegenüber 2024 (+4.85 %) liegt dieser Wert weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt des Referenzportfolios von Signa-Terre SA von 8.01 kWh/m².

Die gute Kontrolle des Stromverbrauchs spiegelt sich auch in der Entwicklung der diesem Indikator zugeordneten Energiebewertung wider, die sich von C im Jahr 2024 auf B im Jahr 2025 verbessert. Darüber hinaus befinden sich 78.27 % der Liegenschaften des Portfolios in den Kategorien A bis C. Dies bestätigt die insgesamt hohe Qualität der Energieperformance des Portfolios und die positiven Auswirkungen der in den vergangenen Jahren umgesetzten Optimierungsmassnahmen.

Étiquette globale du parc
Globales Label des Bestands



Répartition des bâtiments par catégorie d'étiquettes
Verteilung der Gebäude nach Label-Kategorie



CONSOMMATIONS D'EAU

En 2025, la consommation nette d'eau du portefeuille, hors consommations refacturées aux locataires, s'est élevée à 118'776 m³. Rapportée à la surface de référence énergétique, elle représente une consommation moyenne de 1.09 m³/m², soit une augmentation de 6.86% par rapport à l'exercice précédent. Malgré cette évolution, le portefeuille continue d'afficher une performance particulièrement favorable, avec une consommation d'eau nettement inférieure à la moyenne du parc de référence de Signa-Terre SA, qui s'établit à 2.01 m³/m².

WASSERVERBRAUCH

Im Jahr 2025 belief sich der Nettowasserverbrauch des Portfolios – ohne den Mietern weiterverrechnete Verbräuche – auf 118'776 m³. Bezogen auf die Energiebezugsfläche entspricht dies einem durchschnittlichen Verbrauch von 1.09 m³/m², was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg von 6.86 % entspricht. Trotz dieser Entwicklung weist das Portfolio weiterhin eine besonders gute Performance auf: Der Wasserverbrauch liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Referenzportfolios von Signa-Terre SA von 2.01 m³/m². Dieses Ergebnis unter-

Ce résultat témoigne de l'efficacité des mesures de suivi et de gestion mises en œuvre pour encourager une utilisation responsable de cette ressource.

Grâce à ces performances, le fonds conserve, pour la quatrième année consécutive, l'étiquette B pour cet indicateur. La qualité du portefeuille se reflète également dans la répartition des évaluations : 50 % des immeubles sont classés en catégorie B et l'intégralité du parc se situe dans les catégories A à C, soulignant le niveau élevé de performance environnementale du fonds en matière de gestion durable de l'eau.

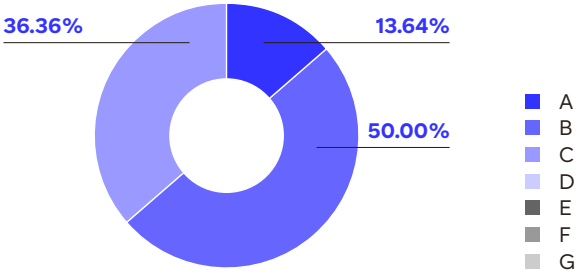
streicht die Wirksamkeit der umgesetzten Monitoring- und Bewirtschaftungsmassnahmen zur Förderung eines verantwortungsvollen Umgangs mit dieser Ressource.

Dank dieser Performance behält der Fonds bei diesem Indikator im vierten Jahr in Folge die Bewertung B. Die Qualität des Portfolios zeigt sich auch in der Verteilung der Bewertungen : 50 % der Liegenschaften sind der Kategorie B zugeordnet und das gesamte Portfolio befindet sich in den Kategorien A bis C.

Étiquette globale du parc
Globales Label des Bestands



Répartition des bâtiments par catégorie d'étiquettes
Verteilung der Gebäude nach Label-Kategorie



CHIFFRES CLÉS DU PARC

En 2025, l'intensité énergétique du portefeuille est de 115.25 kWh/m² SRE (AMAS-REIDA), en hausse par rapport à 114.14 kWh/m² SRE en 2024.

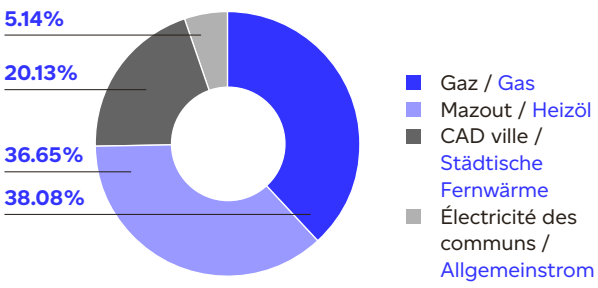
Les graphiques ci-dessous présentent le mix énergétique, illustrant la part des différents types d'agents énergétiques dans la consommation totale et les émissions de gaz à effet de serre (Scopes 1 et 2) au sein du portefeuille.

KENNZAHLEN DES PORTFOLIOS

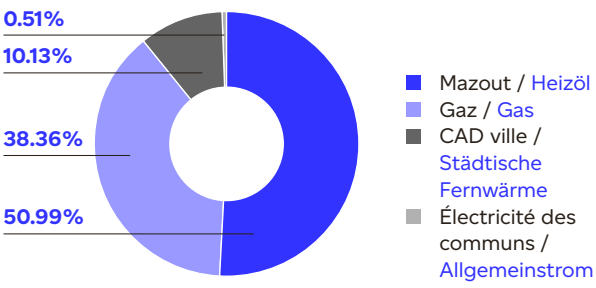
Im Jahr 2025 beträgt die Energieintensität des Portfolios 115.25 kWh/m² EBF (AMAS-REIDA), gegenüber 114.14 kWh/m² EBF im Jahr 2024.

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Energiemix und veranschaulichen den Anteil der verschiedenen Energieträger am Gesamtverbrauch sowie an den Treibhausgasemissionen (Scopes 1 und 2) des Portfolios.

Mix énergétique
Energieträgermix

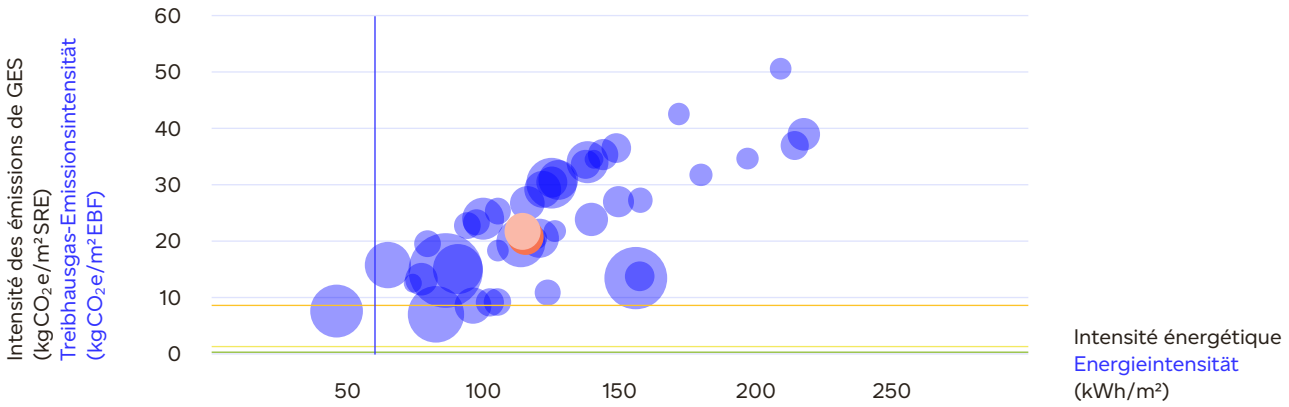


Émission de gaz à effet de serre scope 1+2
Treibhausgasemissionen-Scope 1+2



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

Die nachstehende Grafik veranschaulicht die Verteilung der Liegenschaften in Abhängigkeit von ihrem Wärmeverbrauch (gemessen anhand des Heizenergiekennwerts IDC) und ihren CO_2-Emissionen pro Quadratmeter – sowohl für den thermischen Bereich als auch für den Stromverbrauch der gemeinschaftlich genutzten Bereiche (Scopes 1 und 2). Die Grösse der Kreise in der Grafik ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF) der jeweiligen Liegenschaft.



- Immeubles DSPF 2025 / Liegenschaft DSPF 2025
- Moyenne immeubles DSPF 2025 / Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2025
- Moyenne immeubles DSPF 2024 / Durchschnittliche Liegenschaft DSPF 2024
- Objectif pour 2030, pour la Suisse: 60 kWh/m²/an / Ziel für 2030, für die Schweiz: 60 kWh/m²/Jahr
- Objectif pour 2030, pour la Suisse: 8.6 kg CO_2e/m²/an / Ziel für 2030, für die Schweiz: 8.6 kg CO_2e/m²/Jahr
- Objectif pour 2040, pour la Suisse: 1.3 kg CO_2e/m²/an / Ziel für 2040, für die Schweiz: 1.3 kg CO_2e/m²/Jahr
- Objectif pour 2050, pour la Suisse: 0.3 kg CO_2e/m²/an / Ziel für 2050, für die Schweiz: 0.3 kg CO_2e/m²/Jahr

L'intensité énergétique du portefeuille affiche une légère hausse par rapport à 2024. Cette évolution intervient notamment dans un exercice marqué par les travaux de rénovation énergétique et de densification menés sur l'immeuble sis Avenue des Bergières 59 à Lausanne, dont les consommations 2025 reflètent encore la période de chantier. Les investissements réalisés s'inscrivent toutefois dans une logique de création de valeur durable et d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, désormais certifié Minergie® et CECB B-B-A. Les effets de la rénovation sur les consommations pourront être appréciés sur un exercice complet après livraison.

Die Energieintensität des Portfolios weist gegenüber 2024 einen leichten Anstieg auf. Diese Entwicklung ist insbesondere auf ein Geschäftsjahr zurückzuführen, das durch die energetischen Sanierungs- und Verdichtungsarbeiten an der Liegenschaft Avenue des Bergières 59 in Lausanne geprägt war, deren Verbrauchswerte für 2025 noch die Bauphase widerspiegeln. Die getätigten Investitionen folgen jedoch einer langfristigen Wertschöpfungslogik und dienen der Verbesserung der Energieperformance des Gebäudes, das inzwischen Minergie®-zertifiziert ist und die GEAK-Bewertung B-B-A erhalten hat. Die Auswirkungen der Sanierung auf den Verbrauch können nach Fertigstellung über ein vollständiges Geschäftsjahr beurteilt werden.

Transition énergétique : une feuille de route structurée

La transition énergétique du portefeuille s'appuie sur une feuille de route ambitieuse de réduction des émissions de CO_2, fondée sur la rénovation du patrimoine, la sortie progressive des énergies fossiles et le développement de solutions énergétiques durables.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO_2

La réduction des émissions de CO_2 constitue un axe prioritaire de la stratégie de durabilité du fonds. Dans cette perspective, le fonds s'est fixé pour objectif de ramener l'intensité carbone de son portefeuille à 10 kg CO_2 e/m² de SRE d'ici 2035, avec un objectif intermédiaire de 13 kg CO_2 e/m² de SRE à l'horizon 2030.

L'atteinte de cette trajectoire repose sur trois leviers complémentaires : la sortie progressive des énergies fossiles, encore largement présentes dans le mix énergétique du portefeuille, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments à travers les rénovations de l'enveloppe et des installations techniques, ainsi que le déploiement de solutions de production de chaleur renouvelables, notamment par le recours aux pompes à chaleur et aux réseaux de chauffage à distance.

Les premières mesures mises en œuvre au cours de l'exercice, en particulier les conversions de systèmes de chauffage fossiles vers des alternatives bas carbone, ont déjà contribué à l'amélioration de la performance environnementale du portefeuille. Ces actions s'inscrivent dans une démarche de long terme visant à réduire durablement l'empreinte carbone des actifs tout en renforçant leur résilience face aux évolutions réglementaires et énergétiques.

Le graphique ci-après présente la trajectoire prévisionnelle de réduction des émissions de CO_2 du portefeuille, intégrant les rénovations énergétiques planifiées, les remplacements de systèmes de chauffage fossiles ainsi que les projets de densification prévus dans le cadre du plan décennal. Cette trajectoire démontre la capacité du fonds à poursuivre son développement tout en réduisant progressivement son intensité carbone. Des analyses complémentaires devront toutefois être menées afin d'identifier les leviers additionnels nécessaires à l'atteinte des objectifs climatiques à l'horizon 2050 et d'adapter, le cas échéant, la stratégie de décarbonation aux évolutions technologiques, réglementaires et énergétiques futures.

Energiewende : ein strukturierter Fahrplan

Die Energiewende des Portfolios basiert auf einem ambitionierten Fahrplan zur Reduktion der CO_2-Emissionen. Im Mittelpunkt stehen die Sanierung des Immobilienbestands, der schrittweise Ausstieg aus fossilen Energieträgern sowie der Ausbau nachhaltiger Energielösungen.

PFAD ZUR REDUKTION DER CO_2-EMISSIONEN

Die Reduktion der CO_2-Emissionen bildet einen Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds. In diesem Zusammenhang hat sich der Fonds zum Ziel gesetzt, die CO_2-Intensität seines Portfolios bis 2035 auf 10 kg CO_2 e/m² EBF zu senken. Als Zwischenziel sollen bis 2030 13 kg CO_2 e/m² EBF erreicht werden.

Zur Erreichung dieses Reduktionspfads setzt der Fonds auf drei sich ergänzende Hebel: den schrittweisen Ausstieg aus fossilen Energieträgern, die im Energiemix des Portfolios weiterhin einen bedeutenden Anteil ausmachen, die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude durch Sanierungen der Gebäudehülle und der technischen Anlagen sowie den Ausbau erneuerbarer Lösungen zur Wärmeerzeugung, insbesondere durch den Einsatz von Wärmepumpen und den Anschluss an Fernwärmenetze.

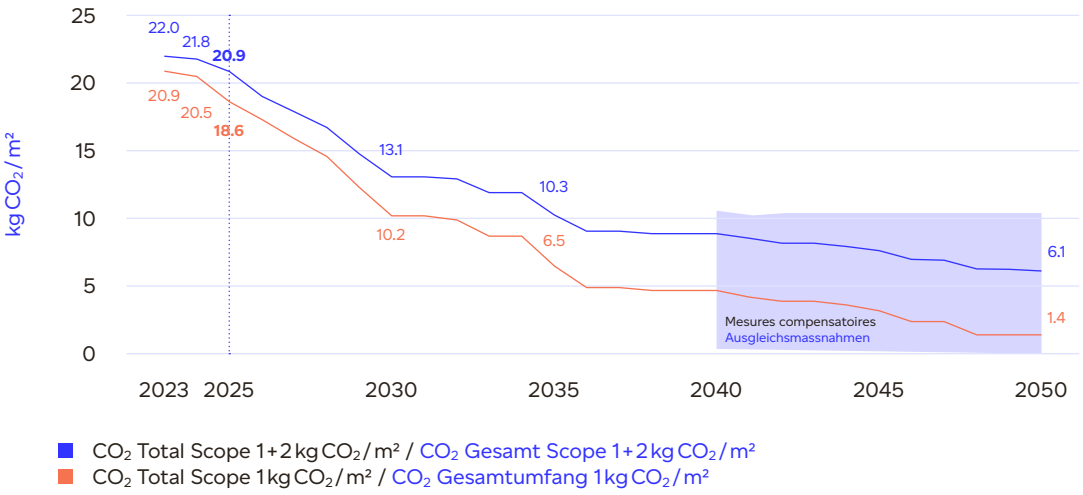
Die im Berichtsjahr umgesetzten ersten Massnahmen, insbesondere die Umstellung fossiler Heizsysteme auf CO_2-arme Alternativen, haben bereits zur Verbesserung der Umweltperformance des Portfolios beigetragen. Diese Massnahmen sind Teil eines langfristigen Ansatzes, der darauf abzielt, den CO_2-Fussabdruck der Vermögenswerte nachhaltig zu reduzieren und gleichzeitig ihre Resilienz gegenüber regulatorischen und energiewirtschaftlichen Entwicklungen zu stärken.

Die nachstehende Grafik zeigt den prognostizierten Pfad zur Reduktion der CO_2-Emissionen des Portfolios. Dieser berücksichtigt die geplanten energetischen Sanierungen, den Ersatz fossiler Heizsysteme sowie die im Rahmen des Zehnjahresplans vorgesehenen Verdichtungsprojekte. Der dargestellte Pfad zeigt, dass der Fonds seine Entwicklung fortsetzen und gleichzeitig die CO_2-Intensität seines Portfolios schrittweise reduzieren kann.

Um die Klimaziele bis 2050 zu erreichen, sind jedoch weitere Analysen erforderlich, um zusätzliche Hebel zu identifizieren und die Dekarbonisierungsstrategie gegebenenfalls an künftige technologische, regulatorische und energiewirtschaftliche Entwicklungen anzupassen.

TRAJECTOIRE CO_2 : AMAS-REIDA

CO_2-PFAD : AMAS-REIDA



Les calculs s'appuient sur les facteurs d'émissions AMAS-REIDA. L'année 2022 n'étant disponible qu'au format du référentiel SIA KBOB 2022, le point de départ de la trajectoire est fixé à 2023.

LES LEVIERS DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO_2 : ACTIONS CONCRÈTES ET INITIATIVES LANCÉES

Au cours de l'exercice sous revue, la part d'énergie renouvelable du portefeuille a progressé de près de 40%, illustrant les premiers effets concrets de la stratégie de transition énergétique mise en œuvre par le fonds. Afin de poursuivre cette dynamique et d'accélérer la réduction de son empreinte carbone, plusieurs actions structurantes ont été engagées et se poursuivront au cours des prochaines années.

Sortie progressive des énergies fossiles

Le remplacement progressif des systèmes de chauffage fossiles constitue l'un des principaux leviers de réduction des émissions du portefeuille. Au 30 juin 2026, 26 immeubles sont encore chauffés au mazout et 29 au gaz. Le plan décennal prévoit leur remplacement progressif par des solutions à plus faibles émissions de carbone, notamment : des raccordements aux réseaux de chauffage à distance (CAD), des pompes à chaleur, des solutions hybrides.

Die Berechnungen basieren auf den AMAS-REIDA-Emissionsfaktoren. Da die Daten für das Jahr 2022 nur gemäss dem SIA-KBOB-Referenzrahmen 2022 verfügbar sind, wurde das Jahr 2023 als Ausgangspunkt für den Reduktionspfad festgelegt.

HEBEL ZUR REDUKTION DER CO_2-EMISSIONEN : KONKRETE MASSNAHMEN UND EINGELEITETE INITIATIVEN

Im Berichtsjahr stieg der Anteil erneuerbarer Energien im Portfolio um nahezu 40%. Dies verdeutlicht die ersten konkreten Auswirkungen der vom Fonds umgesetzten Energiewendestrategie. Um diese Entwicklung fortzusetzen und die Reduktion des CO_2-Fussabdrucks weiter zu beschleunigen, wurden mehrere gezielte Massnahmen eingeleitet, die in den kommenden Jahren konsequent weitergeführt werden.

Schrittweiser Ausstieg aus fossilen Energieträgern

Der schrittweise Ersatz fossiler Heizsysteme ist einer der wichtigsten Hebel zur Reduktion der Emissionen des Portfolios. Per 30. Juni 2026 werden noch 26 Liegenschaften mit Heizöl und 29 mit Gas beheizt. Der Zehnjahresplan sieht vor, diese Systeme schrittweise durch CO_2-ärmere Lösungen zu ersetzen, insbesondere durch : Anschlüsse an Fernwärmenetze, Wärmepumpen, Hybridlösungen.

Au cours de l'exercice, l'immeuble sis rue du Rüschli 1/Faubourg du Lac 64, 66/rue Centrale 2, 4 à Bienne (BE) a fait l'objet d'un raccordement au CAD. Ces changements d'énergie permettent de réduire significativement les émissions directes de CO_2 associées à la production de chaleur et illustrent la priorité donnée à la sortie progressive des énergies fossiles dans la gestion du parc.

Amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments
La réduction des besoins énergétiques constitue l'un des principaux leviers de décarbonation du portefeuille. À ce titre, le fonds déploie un programme de rénovation ciblé visant à améliorer la performance thermique des immeubles, notamment par l'isolation des façades et des toitures, le remplacement des fenêtres les moins performantes ainsi que la modernisation des installations techniques. Ces interventions permettent de limiter les déperditions énergétiques, de réduire les consommations et les émissions de CO_2, tout en améliorant durablement le confort des occupants.

Les travaux de rénovation et de surélévation réalisés sur l'immeuble sis Avenue des Bergières 59 à Lausanne illustrent concrètement cette démarche. Livré en 2025, ce projet a permis d'atteindre un niveau élevé de performance énergétique, matérialisé par l'obtention de la certification Minergie® et d'une étiquette CECB B-B-A. Il constitue un exemple des bénéfices attendus des rénovations énergétiques intégrées au plan décennal du fonds et devrait contribuer, dès les prochains exercices, à une réduction significative des consommations énergétiques et des émissions de CO_2 du portefeuille.

Optimisation des chaufferies : des économies d'énergie durables et une réduction mesurable des émissions de CO_2
À l'échelle du portefeuille, les optimisations énergétiques mises en œuvre avec notre partenaire E-NNO ont permis de réaliser une économie totale de 300'280 kWh sur la période de chauffage 2024-2025, correspondant à une réduction d'environ 79 tonnes de CO_2 sur la période de suivi. La performance moyenne de l'optimisation s'établit à 6.4 %, avec 16 bâtiments affichant des résultats positifs. Bien que quelques actifs présentent encore un potentiel d'amélioration, les gains obtenus sur la majorité des immeubles démontrent l'efficacité de la démarche d'optimisation énergétique. Ces résultats confirment que le pilotage actif des installations contribue à réduire durablement les consommations énergétiques et l'empreinte carbone du portefeuille.

Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft an der Rue du Rüschli 1/Faubourg du Lac 64, 66/Rue Centrale 2, 4 in Biel (BE) an das Fernwärmenetz angeschlossen. Diese Umstellungen ermöglichen eine deutliche Reduktion der direkten CO_2-Emissionen aus der Wärmeerzeugung und verdeutlichen den Stellenwert des schrittweisen Ausstiegs aus fossilen Energieträgern bei der Bewirtschaftung des Portfolios.

Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude
Die Reduktion des Energiebedarfs stellt einen weiteren zentralen Hebel für die Dekarbonisierung des Portfolios dar. Zu diesem Zweck setzt der Fonds ein gezieltes Sanierungsprogramm um, mit dem die thermische Performance der Liegenschaften verbessert werden soll. Dazu gehören insbesondere die Dämmung von Fassaden und Dächern, der Ersatz energetisch ineffizienter Fenster sowie die Modernisierung der technischen Anlagen. Diese Massnahmen reduzieren Energieverluste, Energieverbrauch und CO_2-Emissionen und verbessern gleichzeitig nachhaltig den Komfort der Bewohner.

Die Sanierungs- und Aufstockungsarbeiten an der Liegenschaft Avenue des Bergières 59 in Lausanne veranschaulichen diesen Ansatz konkret. Das 2025 fertiggestellte Projekt erreichte ein hohes Niveau der Energieperformance, was durch die Minergie®-Zertifizierung und die GEAK-Bewertung B-B-A bestätigt wird. Das Projekt zeigt beispielhaft die erwarteten Vorteile der im Zehnjahresplan des Fonds vorgesehenen energetischen Sanierungen und dürfte bereits in den kommenden Geschäftsjahren zu einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen des Portfolios beitragen.

Optimierung der Heizungsanlagen : nachhaltige Energieeinsparungen und messbare Reduktion der CO_2-Emissionen
Auf Portfolioebene ermöglichten die gemeinsam mit unserem Partner E-NNO umgesetzten energetischen Optimierungen während der Heizperiode 2024-2025 Energieeinsparungen von insgesamt 300'280 kWh. Dies entspricht einer Reduktion von rund 79 Tonnen CO_2 im Beobachtungszeitraum. Die durchschnittliche Optimierungsperformance belief sich auf 6.4 %, wobei 16 Gebäude positive Ergebnisse erzielten. Auch wenn bei einzelnen Liegenschaften weiterhin Verbesserungspotenzial besteht, belegen die bei der Mehrheit der Gebäude erzielten Einsparungen die Wirksamkeit der energetischen Optimierung. Die Ergebnisse bestätigen, dass die aktive Steuerung der Anlagen einen nachhaltigen Beitrag zur Reduktion des Energieverbrauchs und des CO_2-Fussabdrucks des Portfolios leistet.

300’280 kWh

Économies d’énergie réalisées
Realisierte Energieeinsparungen

79 tonnes

Émissions de CO_2 évitées
Vermiedene CO_2-Emissionen

6.4 %

Performance moyenne de l’optimisation
Durchschnittliche Optimierungs-performance

16

Bâtiments avec une performance positive
Gebäude mit positiver Performance

Ces indicateurs proviennent des rapports individuels, qui présentent pour chaque bâtiment les économies d’énergie, les émissions de CO_2 évitées et la performance de l’optimisation.

Développement des énergies renouvelables

Le développement de la production d’énergie renouvelable constitue l’un des leviers de la stratégie de décarbonation du fonds. Au cours de l’exercice sous revue, une installation photovoltaïque a notamment été mise en service sur l’immeuble sis Avenue des Bergières 59 à Lausanne, dans le cadre du projet de surélévation et de rénovation énergétique de l’actif.

Afin d’accroître la part d’énergie renouvelable produite localement, le fonds intègre systématiquement l’étude du potentiel photovoltaïque lors des projets de rénovation énergétique et de développement du portefeuille. À ce jour, le plan décennal identifie plus d’une vingtaine d’immeubles présentant un potentiel favorable à l’installation de panneaux photovoltaïques. Ces installations contribueront à produire une partie de l’électricité consommée par les bâtiments, à réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille et à renforcer la résilience des actifs face aux évolutions du marché de l’énergie.

Associé aux rénovations énergétiques et au remplacement progressif des systèmes de chauffage fossiles, le déploiement du photovoltaïque constitue un levier complémentaire permettant d’améliorer durablement la performance environnementale du patrimoine et de soutenir la trajectoire de décarbonation du fonds.

En parallèle, le fonds poursuit ses réflexions sur plusieurs thématiques environnementales complémentaires, notamment la gestion des déchets, la gestion durable de l’eau ainsi que l’optimisation énergétique des parties communes. Ces analyses visent à identifier des leviers d’amélioration complémentaires permettant de soutenir la trajectoire de décarbonation.

En combinant ces différents leviers, le fonds se dote d’une feuille de route cohérente pour agir simultanément sur ses principales sources d’émissions, tout en améliorant la qualité de son patrimoine, en renforçant sa résilience énergétique et en créant les conditions nécessaires à l’atteinte de ses objectifs climatiques à long terme.

Diese Indikatoren stammen aus den Einzelberichten, in denen für jedes Gebäude die Energieeinsparungen, die vermiedenen CO_2-Emissionen und die Optimierungsperformance ausgewiesen werden.

Ausbau erneuerbarer Energien

Der Ausbau der Erzeugung erneuerbarer Energien stellt einen weiteren Hebel der Dekarbonisierungsstrategie des Fonds dar. Im Berichtsjahr wurde im Rahmen des Aufstockungs- und energetischen Sanierungsprojekts an der Liegenschaft Avenue des Bergières 59 in Lausanne eine Photovoltaikanlage in Betrieb genommen.

Um den Anteil der lokal erzeugten erneuerbaren Energie zu erhöhen, prüft der Fonds bei energetischen Sanierungs- und Entwicklungsprojekten des Portfolios systematisch das Photovoltaikpotenzial. Der Zehnjahresplan identifiziert derzeit mehr als 20 Liegenschaften mit günstigem Potenzial für die Installation von Photovoltaikanlagen. Diese Anlagen werden dazu beitragen, einen Teil des Strombedarfs der Gebäude vor Ort zu decken, die Treibhausgasemissionen des Portfolios zu reduzieren und die Resilienz der Vermögenswerte gegenüber Entwicklungen auf dem Energiemarkt zu stärken.

In Verbindung mit energetischen Sanierungen und dem schrittweisen Ersatz fossiler Heizsysteme stellt der Ausbau der Photovoltaik einen ergänzenden Hebel dar, um die Umweltperformance des Immobilienbestands nachhaltig zu verbessern und den Dekarbonisierungspfad des Fonds zu unterstützen.

Parallel dazu befasst sich der Fonds weiterhin mit ergänzenden Umweltthemen, insbesondere der Abfallbewirtschaftung, dem nachhaltigen Wassermanagement sowie der energetischen Optimierung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche. Ziel dieser Analysen ist es, zusätzliche Verbesserungspotenziale zu identifizieren, die den Dekarbonisierungspfad unterstützen können.

Durch die Kombination dieser verschiedenen Hebel verfügt der Fonds über einen kohärenten Fahrplan, um gleichzeitig die wichtigsten Emissionsquellen anzugehen, die Qualität seines Immobilienbestands zu verbessern, dessen Energieresilienz zu stärken und die Voraussetzungen für das Erreichen seiner langfristigen Klimaziele zu schaffen.

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



Social

Le gestionnaire considère les enjeux sociaux comme un facteur clé de performance durable. À travers l'attention portée au bien-être des occupants, au développement du capital humain et à la qualité des relations avec ses parties prenantes, il s'attache à renforcer l'impact positif de ses activités tout en favorisant une gestion responsable et pérenne de son portefeuille immobilier.

Locataires et qualité de vie au sein du portefeuille

QUALITÉ DES EMPLACEMENTS ET ACCESSIBILITÉ DES ACTIFS

La qualité de l'environnement immédiat des immeubles constitue un facteur important du bien-être des occupants, de l'attractivité des logements et de la résilience du portefeuille à long terme. Afin d'évaluer ces dimensions, le fonds s'appuie sur les indicateurs Macro et Micro développés par Wüest Partner, qui mesurent respectivement la qualité de la localisation à l'échelle du territoire (accessibilité, services, transports, environnement économique) et les caractéristiques du voisinage immédiat.

Au 30 juin 2026, le portefeuille affiche une note Macro moyenne de 4.45/5 et une note Micro moyenne de 3.57/5, soit une note globale moyenne de 4.03/5. Ces résultats témoignent de la qualité des emplacements sélectionnés, majoritairement situés dans des centres urbains ou des zones bénéficiant d'une excellente desserte en transports publics, d'un accès privilégié aux commerces, aux services et aux infrastructures de proximité.

Cette qualité de localisation contribue non seulement à améliorer la qualité de vie des locataires et à réduire les besoins de mobilité, mais également à renforcer l'attractivité des actifs et leur capacité à maintenir leur valeur dans le temps. Elle s'inscrit pleinement dans la stratégie du fonds consistant à privilégier des emplacements durables, favorisant une utilisation efficiente des infrastructures existantes et contribuant à un développement urbain plus responsable.

Soziales

Der Verwalter betrachtet soziale Aspekte als einen wesentlichen Faktor für eine nachhaltige Performance. Durch die gezielte Berücksichtigung des Wohlbefindens der Bewohner, die Entwicklung des Humankapitals und die Pflege qualitativ hochwertiger Beziehungen zu seinen Stakeholdern ist er bestrebt, die positive Wirkung seiner Aktivitäten zu stärken und gleichzeitig eine verantwortungsvolle und langfristig ausgerichtete Bewirtschaftung seines Immobilienportfolios zu fördern.

Mieter und Lebensqualität im Portfolio

QUALITÄT DER STANDORTE UND ERREICHBARKEIT DER LIEGENSCHAFTEN

Die Qualität des unmittelbaren Umfelds der Liegenschaften ist ein wichtiger Faktor für das Wohlbefinden der Bewohner, die Attraktivität der Wohnungen und die langfristige Resilienz des Portfolios. Zur Beurteilung dieser Aspekte stützt sich der Fonds auf die von Wüest Partner entwickelten Makro- und Mikroindikatoren. Diese bewerten einerseits die Standortqualität auf übergeordneter Ebene – insbesondere Erreichbarkeit, Dienstleistungen, Verkehrsanbindung und wirtschaftliches Umfeld – und andererseits die Eigenschaften der unmittelbaren Umgebung.

Per 30. Juni 2026 weist das Portfolio eine durchschnittliche Makrobewertung von 4.45/5 und eine durchschnittliche Mikrobewertung von 3.57/5 auf, was einer durchschnittlichen Gesamtbewertung von 4.03/5 entspricht. Diese Ergebnisse bestätigen die Qualität der ausgewählten Standorte, die sich mehrheitlich in urbanen Zentren oder in Gebieten mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einem guten Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und lokaler Infrastruktur befinden.

Diese Standortqualität trägt nicht nur zur Lebensqualität der Mieter und zur Reduktion des Mobilitätsbedarfs bei, sondern stärkt auch die Attraktivität der Liegenschaften und deren Fähigkeit, ihren Wert langfristig zu erhalten. Sie entspricht damit der Strategie des Fonds, nachhaltige Standorte zu bevorzugen, welche die effiziente Nutzung bestehender Infrastrukturen fördern und zu einer verantwortungsvolleren Stadtentwicklung beitragen.

DIALOGUE AVEC LES LOCATAIRES ET AMÉLIORATION CONTINUE DES SERVICES

Le dialogue avec les locataires constitue un élément central de la démarche sociale du fonds. Une attention particulière est portée à la qualité de la relation avec les occupants ainsi qu'au suivi régulier de leur niveau de satisfaction. En collaboration avec les régies, un dispositif de suivi a été mis en place afin d'évaluer différents aspects liés au confort, à la sécurité et à la qualité des services au sein des immeubles.

Dans ce cadre, une enquête de satisfaction a été réalisée au début de l'année 2026 auprès des locataires du portefeuille. Le taux de participation a atteint 31 %, en progression de 82.35 % par rapport à la précédente enquête, un résultat particulièrement satisfaisant au regard des standards du marché. Le niveau de satisfaction globale s'établit à 6.1/10. Bien que des améliorations demeurent possibles, ces résultats constituent une base de travail précieuse pour identifier les attentes des locataires et orienter les actions futures.

L'analyse met notamment en évidence un niveau de satisfaction plus élevé au sein des immeubles ayant fait l'objet de rénovations récentes, soulignant ainsi l'impact positif des investissements réalisés sur la qualité de vie des occupants. Les principaux axes d'amélioration identifiés concernent les parties communes, le confort du logement et les nuisances sonores. Sur cette base, plusieurs mesures correctrices seront mises en œuvre progressivement afin d'améliorer l'expérience locative et de renforcer la satisfaction des occupants.

Ces résultats alimentent la démarche d'amélioration continue du fonds et contribuent à orienter les priorités d'intervention en matière de gestion immobilière, de qualité des services et de valorisation du patrimoine.

DIALOG MIT DEN MIETERN UND KONTINUIERLICHE VERBESSERUNG DER DIENSTLEISTUNGEN

Der Dialog mit den Mietern bildet einen zentralen Bestandteil des sozialen Ansatzes des Fonds. Besonderes Augenmerk gilt der Qualität der Beziehungen zu den Bewohnern sowie der regelmässigen Erhebung ihrer Zufriedenheit. In Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen wurde ein Monitoring eingerichtet, um verschiedene Aspekte des Komforts, der Sicherheit und der Dienstleistungsqualität innerhalb der Liegenschaften zu beurteilen.

In diesem Rahmen wurde Anfang 2026 eine Zufriedenheitsumfrage unter den Mietern des Portfolios durchgeführt. Die Teilnahmequote erreichte 31 % und lag damit 82.35 % über jener der vorherigen Umfrage – ein im Vergleich zu den Marktstandards besonders erfreuliches Ergebnis. Die Gesamtzufriedenheit belief sich auf 6.1/10. Auch wenn weiterhin Verbesserungspotenzial besteht, liefern die Ergebnisse eine wertvolle Grundlage, um die Erwartungen der Mieter besser zu verstehen und künftige Massnahmen gezielt auszurichten.

Die Analyse zeigt insbesondere eine höhere Zufriedenheit in Liegenschaften, die kürzlich renoviert wurden, und unterstreicht damit die positiven Auswirkungen der getätigten Investitionen auf die Lebensqualität der Bewohner. Die wichtigsten identifizierten Verbesserungspotenziale betreffen die gemeinschaftlich genutzten Bereiche, den Wohnkomfort sowie die Lärmbelastung. Auf dieser Grundlage werden schrittweise entsprechende Massnahmen umgesetzt, um das Mieterlebnis zu verbessern und die Zufriedenheit der Bewohner weiter zu erhöhen.

Die Ergebnisse fliessen in den kontinuierlichen Verbesserungsprozess des Fonds ein und tragen dazu bei, die Prioritäten in den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, Dienstleistungsqualität und Weiterentwicklung des Immobilienbestands festzulegen.

PRINCIPAUX RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

WICHTIGSTE ERGEBNISSE DER ZUFRIEDENHEITSUMFRAGE

6.1 / 10

Satisfaction globale
Gesamtzufriedenheit

5.8 / 10

Confort du logement
Wohnkomfort

5.9 / 10

Qualité des parties communes
Qualität der gemeinschaftlich genutzten Bereiche

5.3 / 10

Bruit et isolation acoustique
Lärm und Schalldämmung

6.2 / 10

Réactivité des régies
Reaktionsfähigkeit der Liegenschaftsverwaltungen

67.1 %

des répondants considèrent leur loyer conforme au marché actuel
der Befragten erachten ihre Miete als dem aktuellen Markt entsprechend

BAUX VERTS : VERS UNE GESTION LOCATIVE PLUS DURABLE

Le déploiement des baux verts s'est poursuivi de manière soutenue au sein du portefeuille. Depuis le lancement de cette initiative, plus de 300 baux verts ont été conclus avec les locataires, illustrant l'intégration progressive des enjeux de durabilité dans les relations locatives. Cette démarche favorise l'établissement d'objectifs communs entre le fonds et ses occupants, notamment en matière d'efficacité énergétique, de gestion responsable des ressources et de réduction de l'empreinte environnementale des immeubles. Elle contribue ainsi à renforcer la collaboration entre les parties prenantes et à soutenir la mise en œuvre concrète de la démarche d'intégration des facteurs de durabilité du fonds.

ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES VERS DES USAGES PLUS RESPONSABLES

Le fonds encourage l'implication des locataires dans la réduction des consommations énergétiques à travers la mise en place d'outils favorisant la transparence et la maîtrise des usages. En partenariat avec NeoVac SA depuis 2024, des compteurs individuels de chaleur ont été installés dans les immeubles équipés de radiateurs hydrauliques. Grâce à l'application MyEnergy, les locataires peuvent suivre leur consommation en temps réel, recevoir des recommandations personnalisées et mieux

GRÜNE MIETVERTRÄGE : AUF DEM WEG ZU EINER NACHHALTIGEREN BEWIRTSCHAFTUNG

Die Einführung grüner Mietverträge wurde im Portfolio konsequent fortgesetzt. Seit Beginn dieser Initiative wurden mehr als 300 grüne Mietverträge mit Mietern abgeschlossen. Dies verdeutlicht die schrittweise Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Mietverhältnisse. Der Ansatz fördert die Festlegung gemeinsamer Ziele zwischen dem Fonds und seinen Mietern, insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz, verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und Reduktion des ökologischen Fussabdrucks der Liegenschaften. Damit trägt sie dazu bei, die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Anspruchsgruppen zu stärken und die konkrete Umsetzung des Ansatzes des Fonds zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren zu unterstützen.

MIETER BEI EINEM VERANTWORTUNGSVOLLEREN NUTZUNGSVERHALTEN UNTERSTÜTZEN

Der Fonds fördert die Einbindung der Mieter in die Reduktion des Energieverbrauchs durch Instrumente, die Transparenz schaffen und einen bewussteren Umgang mit Energie ermöglichen. In Zusammenarbeit mit NeoVac SA werden seit 2024 in Liegenschaften mit wassergeführten Heizkörpern individuelle Wärmezähler installiert. Über die MyEnergy-App können die Mieter ihren Verbrauch in Echtzeit verfolgen, personalisierte

comprendre l'impact de leurs comportements énergétiques. Ce dispositif permet également d'établir des décomptes de charges fondés sur les consommations effectives de chacun, renforçant ainsi l'équité et la transparence.

À travers cette initiative, le fonds favorise une approche collaborative de la durabilité, dans laquelle les locataires contribuent activement à la réduction de l'empreinte environnementale des immeubles.

Climat de travail et engagement des équipes

DIVERSITÉ DES TALENTS ET INCLUSION

Le gestionnaire veille à promouvoir un environnement de travail inclusif, fondé sur le respect, l'égalité des chances et la valorisation de la diversité. Convaincu que la diversité des parcours, des expériences et des compétences constitue un levier de performance durable, il s'attache à garantir des pratiques équitables en matière de recrutement, de développement professionnel et de gestion des talents.

Cette diversité se reflète notamment dans la composition des équipes, dont plus de 50 % des collaborateurs présentent un parcours ou une expérience internationale, favorisant ainsi la richesse des échanges, l'ouverture culturelle et la diversité des points de vue. Par ailleurs, en 2025, les effectifs du gestionnaire se composent de 44 % de femmes et 56 % d'hommes, tandis que les femmes représentent 40 % des membres de la direction. Ces indicateurs témoignent de l'engagement du gestionnaire en faveur d'une représentation équilibrée au sein de l'organisation et s'inscrivent dans les objectifs poursuivis par la Stratégie Égalité 2030 de la Confédération suisse (mesure 1.1.2.1).

Cette approche contribue à renforcer l'engagement des collaborateurs, à favoriser un climat de travail respectueux et collaboratif, ainsi qu'à soutenir le développement durable de l'organisation sur le long terme.

BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET PERFORMANCE DURABLE

Le bien-être et l'engagement des collaborateurs constituent des éléments clés de la dimension sociale de la stratégie de durabilité du gestionnaire. Dans cette optique, diverses initiatives sont mises en œuvre afin de promouvoir la santé, la qualité de vie au travail et la cohésion des équipes.

Parmi celles-ci, la participation au programme national Bike to Work encourage l'adoption de modes de mobilité active et plus durables pour les trajets domicile-travail. Cette initiative contribue à sensibiliser les

Empfehlungen erhalten und die Auswirkungen ihres Energieverhaltens besser nachvollziehen. Gleichzeitig ermöglicht das System die Erstellung von Nebenkostenabrechnungen auf Basis des tatsächlichen individuellen Verbrauchs und erhöht damit Transparenz und Verteilungsgerechtigkeit.

Mit dieser Initiative fördert der Fonds einen gemeinschaftlichen Nachhaltigkeitsansatz, bei dem die Mieter aktiv zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks der Liegenschaften beitragen.

Arbeitsklima und Engagement der Mitarbeitenden

VIELFALT DER TALENTE UND INKLUSION

Der Verwalter setzt sich für ein inklusives Arbeitsumfeld ein, das auf Respekt, Chancengleichheit und der Wertschätzung von Vielfalt basiert. In der Überzeugung, dass unterschiedliche Werdegänge, Erfahrungen und Kompetenzen einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Performance leisten, achtet er auf faire Praktiken bei der Rekrutierung, der beruflichen Entwicklung und dem Talentmanagement.

Diese Vielfalt zeigt sich insbesondere in der Zusammensetzung der Teams: Mehr als 50 % der Mitarbeitenden verfügen über einen internationalen Hintergrund oder internationale Berufserfahrung. Dies fördert den Austausch, die kulturelle Offenheit und die Vielfalt der Perspektiven. Im Jahr 2025 setzte sich die Belegschaft des Verwalters zudem aus 44 % Frauen und 56 % Männern zusammen, während der Frauenanteil in der Geschäftsleitung 40 % betrug. Diese Kennzahlen unterstreichen das Engagement des Verwalters für eine ausgewogene Vertretung innerhalb der Organisation und stehen im Einklang mit den Zielen der Gleichstellungsstrategie 2030 des Bundes (Massnahme 1.1.2.1).

Dieser Ansatz trägt dazu bei, das Engagement der Mitarbeitenden zu stärken, ein respektvolles und kooperatives Arbeitsklima zu fördern und die nachhaltige Entwicklung der Organisation langfristig zu unterstützen.

WOHLBEFINDEN AM ARBEITSPLATZ UND NACHHALTIGE PERFORMANCE

Das Wohlbefinden und das Engagement der Mitarbeitenden sind zentrale Bestandteile der sozialen Dimension der Nachhaltigkeitsstrategie des Verwalters. In diesem Zusammenhang werden verschiedene Initiativen umgesetzt, um die Gesundheit, die Lebensqualität am Arbeitsplatz und den Zusammenhalt der Teams zu fördern.

Dazu gehört die Teilnahme am nationalen Programm Bike to Work, das die Nutzung aktiver und

collaborateurs aux enjeux environnementaux tout en favorisant leur bien-être physique et mental. Au-delà de ses bénéfices individuels, elle participe au renforcement de la dynamique collective et s'inscrit dans la volonté du gestionnaire de promouvoir un environnement de travail sain, responsable et propice à l'engagement durable des équipes.

ENGAGEMENT DES ÉQUIPES

Dans le cadre de sa politique de gestion du capital humain, le gestionnaire réalise périodiquement une enquête de satisfaction auprès de ses collaborateurs par l'intermédiaire d'un organisme indépendant garantissant la confidentialité des réponses. Les résultats de l'enquête réalisée en 2025 témoignent d'un niveau élevé d'engagement des équipes, avec une note de satisfaction globale de 7.59/10 et un taux de recommandation de 7.53/10. Ces indicateurs traduisent la qualité de l'environnement de travail et l'implication des collaborateurs dans le développement de l'entreprise. Ils constituent également une base de réflexion pour poursuivre les actions destinées à favoriser le bien-être, l'épanouissement professionnel et la rétention des talents.

nachhaltigerer Mobilitätsformen für den Arbeitsweg fördert. Die Initiative sensibilisiert die Mitarbeitenden für Umweltthemen und trägt gleichzeitig zu ihrem körperlichen und mentalen Wohlbefinden bei. Über den individuellen Nutzen hinaus stärkt sie den Teamgeist und unterstützt das Bestreben des Verwalters, ein gesundes, verantwortungsbewusstes Arbeitsumfeld zu schaffen, das ein langfristiges Engagement der Mitarbeitenden fördert.

ENGAGEMENT DER MITARBEITENDEN

Im Rahmen seines Humankapitalmanagements führt der Verwalter regelmässig eine Zufriedenheitsumfrage unter seinen Mitarbeitenden durch. Diese wird von einer unabhängigen Stelle durchgeführt, welche die Vertraulichkeit der Antworten gewährleistet. Die Ergebnisse der 2025 durchgeführten Umfrage zeigen ein hohes Engagement der Mitarbeitenden: Die Gesamtzufriedenheit beträgt 7.59/10, die Weiterempfehlungsrate 7.53/10. Diese Kennzahlen spiegeln die Qualität des Arbeitsumfelds und das Engagement der Mitarbeitenden für die Entwicklung des Unternehmens wider. Gleichzeitig bilden sie eine Grundlage für weitere Massnahmen zur Förderung des Wohlbefindens, der beruflichen Entwicklung und der langfristigen Bindung von Talenten.

Rue de la Borde 17, 1018 Lausanne / VD



Gouvernance

Le troisième pilier repose sur la gouvernance qui vise à garantir une gestion responsable, transparente et conforme aux meilleures pratiques du marché, tout en assurant une prise en compte systématique des enjeux ESG dans les processus de décision et de suivi.

Une gouvernance structurée et intégrée

GESTION DES RISQUES

La supervision des enjeux ESG est assurée par le gestionnaire, qui veille à l'intégration de ces critères dans les processus de gestion et dans les décisions relatives au portefeuille. Cette approche permet d'assurer une cohérence entre les objectifs de durabilité du fonds, les exigences réglementaires et les attentes croissantes des investisseurs et des autres parties prenantes.

Dans ce cadre, nous avons mis en place un dispositif de gestion des risques ESG reposant sur l'identification, l'évaluation, la hiérarchisation et le suivi régulier des risques physiques et de transition. Ceux-ci incluent notamment les risques liés au changement climatique, à l'évolution du cadre réglementaire, aux performances énergétiques des bâtiments, à l'accès aux ressources, ainsi qu'aux enjeux sociaux et de gouvernance susceptible d'influencer la valeur du portefeuille.

Afin de renforcer la qualité de son processus décisionnel, le fonds s'appuie sur une matrice de matérialité et une matrice des risques ESG permettant d'identifier les enjeux les plus significatifs pour ses activités et ses parties prenantes. Ces outils contribuent à orienter les priorités d'action, à définir les mesures d'atténuation appropriées et à suivre l'évolution de l'exposition du portefeuille aux principaux risques ESG.

Governance

Die dritte Säule betrifft die Governance. Sie zielt darauf ab, eine verantwortungsvolle und transparente Verwaltung im Einklang mit den Best Practices des Marktes sicherzustellen und gleichzeitig ESG-Aspekte systematisch in die Entscheidungs- und Monitoringprozesse zu integrieren.

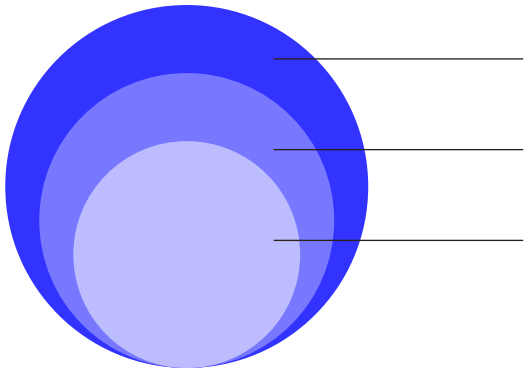
Eine strukturierte und integrierte Governance

RISIKOMANAGEMENT

Die Überwachung der ESG-Themen obliegt dem Verwalter, der dafür sorgt, dass diese Kriterien in die Managementprozesse und die portfoliobezogenen Entscheidungen integriert werden. Dieser Ansatz gewährleistet die Kohärenz zwischen den Nachhaltigkeitszielen des Fonds, den regulatorischen Anforderungen und den steigenden Erwartungen der Investoren und weiterer Stakeholder.

In diesem Zusammenhang wurde ein ESG-Risikomanagementsystem eingerichtet, das auf der Identifikation, Bewertung, Priorisierung und regelmässigen Überwachung physischer Risiken und Transitionsrisiken basiert. Dazu zählen insbesondere Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel, der Entwicklung des regulatorischen Umfelds, der Energieperformance der Gebäude, dem Zugang zu Ressourcen sowie soziale und Governance-Risiken, welche die Wertentwicklung des Portfolios beeinflussen können.

Zur Stärkung der Qualität seiner Entscheidungsprozesse stützt sich der Fonds auf eine Wesentlichkeitsmatrix und eine ESG-Risikomatrix, anhand derer die für seine Aktivitäten und Stakeholder bedeutendsten Themen identifiziert werden. Diese Instrumente tragen dazu bei, Handlungsprioritäten festzulegen, geeignete Massnahmen zur Risikominderung zu definieren und die Entwicklung der Exposition des Portfolios gegenüber den wichtigsten ESG-Risiken laufend zu überwachen.



SOCIÉTÉ / GESTIONNAIRE
GESELLSCHAFT / VERWALTER

PORTEFEUILLE / FONDS
PORTFOLIO / FONDS

IMMEUBLE / PROJET
LIEGENSCHAFT / PROJEKT

RENFORCEMENT CONTINU DES COMPÉTENCES ET DE LA CONFORMITÉ ESG

Le gestionnaire veille au renforcement continu des compétences ESG de ses équipes à travers des actions de sensibilisation aux évolutions réglementaires et des formations spécialisées. Cette démarche contribue à maintenir un haut niveau d'expertise interne et à assurer une application rigoureuse des exigences réglementaires et des bonnes pratiques en matière de durabilité.

INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LE PROCESSUS ACQUISITION ET DE DÉCISION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Les enjeux de durabilité sont pris en compte dès les phases d'acquisition des immeubles. Dans le cadre du processus de due diligence, le comité d'investissement analyse systématiquement les caractéristiques environnementales, techniques et réglementaires des immeubles envisagés afin d'identifier les risques et opportunités ESG susceptibles d'influencer leur performance à long terme. Cette évaluation porte notamment sur l'efficacité énergétique des bâtiments, leur potentiel de décarbonation, les besoins de rénovation, l'exposition aux risques climatiques ainsi que leur conformité aux évolutions réglementaires attendues.

Cette démarche permet d'intégrer les considérations de durabilité dans les décisions d'investissement et de définir, dès l'acquisition, les actions prioritaires à mettre en œuvre pour améliorer la performance environnementale des actifs. Elle contribue ainsi à renforcer la résilience du portefeuille, à préserver sa valeur patrimoniale et à soutenir les objectifs de transition énergétique du fonds.

CHARTE DE RÉNOVATION ET ENGAGEMENT ESG DES MANDATAIRES

Une charte de rénovation est en place afin d'encadrer les interventions des mandataires, intégrant les intentions ESG du fonds dans chaque projet. Cette charte fixe des principes directeurs en matière de performance énergétique, d'utilisation de matériaux durables et de gestion responsable des chantiers.

KONTINUIERLICHE STÄRKUNG DER ESG-KOMPETENZEN UND COMPLIANCE

Der Verwalter sorgt für die kontinuierliche Weiterentwicklung der ESG-Kompetenzen seiner Teams durch Sensibilisierung für regulatorische Entwicklungen und gezielte Fachschulungen. Dieser Ansatz trägt dazu bei, ein hohes internes Kompetenzniveau sicherzustellen und die regulatorischen Anforderungen sowie die Best Practices im Bereich Nachhaltigkeit konsequent umzusetzen.

INTEGRATION VON ESG-KRITERIEN IN DEN AKQUISITIONS- UND ENTSCHEIDUNGSPROZESS DES ANLAGEAUSSCHUSSES

Nachhaltigkeitsaspekte werden bereits in der Akquisitionsphase berücksichtigt. Im Rahmen der Due Diligence analysiert der Anlageausschuss systematisch die ökologischen, technischen und regulatorischen Eigenschaften der potenziellen Akquisitionen, um ESG-Risiken und -Chancen zu identifizieren, welche deren langfristige Performance beeinflussen können. Die Beurteilung umfasst insbesondere die Energieeffizienz der Gebäude, ihr Dekarbonisierungspotenzial, den Sanierungsbedarf, die Exposition gegenüber Klimarisiken sowie die Konformität mit den erwarteten regulatorischen Entwicklungen.

Dieser Ansatz ermöglicht es, Nachhaltigkeitsaspekte in die Anlageentscheidungen zu integrieren und bereits bei der Akquisition prioritäre Massnahmen zur Verbesserung der Umweltperformance der Vermögenswerte zu definieren. Dadurch trägt er dazu bei, die Resilienz des Portfolios zu stärken, dessen langfristigen Wert zu erhalten und die Ziele des Fonds im Bereich der Energiewende zu unterstützen.

SANIERUNGSCHARTA UND ESG-ENGAGEMENT DER BEAUFTRAGTEN

Für Sanierungsprojekte besteht eine Charta, welche die Tätigkeiten der Beauftragten regelt und die ESG-Ziele des Fonds in die einzelnen Projekte integriert. Sie legt Leitprinzipien in den Bereichen Energieperformance, Verwendung nachhaltiger Materialien und verantwortungsvolle Baustellenbewirtschaftung fest.

Plan - Do - Check - Act



PLANIFIER

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

PLANUNG

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

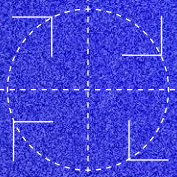


METTRE EN ŒUVRE

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

UMSETZUNG

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





VÉRIFIER

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

ÜBERPRÜFUNG

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



AGIR

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

HANDELN

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

Standards sectoriels, fiabilité des données et transparence ESG

ADOPTION DES STANDARDS ET BONNES PRATIQUES SECTORIELLES

Dans une démarche d'alignement avec les meilleures pratiques du secteur, le gestionnaire participe activement aux travaux menés par différentes associations professionnelles et groupes de réflexion spécialisés. Son implication au sein de COPTIS illustre notamment sa volonté de contribuer aux évolutions du marché et aux réflexions relatives aux enjeux de durabilité dans le secteur immobilier.

Cette participation favorise le partage d'expérience, l'adoption des standards de marché et l'intégration des meilleures pratiques en matière d'ESG. Elle contribue également au renforcement de la gouvernance du fonds ainsi qu'à l'amélioration continue de la qualité, de la transparence et de la pertinence de son dispositif de durabilité.

TRANSPARENCE DES COMMUNICATIONS

Conformément à son plan d'action SMART (Spécifique, Mesurable, Atteignable, Réaliste, Temporellement défini), le gestionnaire a poursuivi le développement de ses outils de pilotage ESG afin de renforcer le suivi, la mesure et la transparence de ses performances en matière de durabilité.

Afin de renforcer la comparabilité de ses performances environnementales, le fonds publie depuis 2023 les indicateurs selon la méthodologie AMAS-REIDA, qui constitue aujourd'hui la principale référence pour l'analyse des indicateurs ESG des portefeuilles immobiliers suisses. Cette démarche permet de positionner les résultats du portefeuille par rapport à un ensemble de référence sectoriel et d'identifier les principaux axes d'amélioration. Les indicateurs calculés selon l'AMAS-REIDA font l'objet d'une assurance limitée afin de garantir leur fiabilité.

La publication du présent rapport de durabilité, complétée par la mise à disposition régulière d'indicateurs ESG et de supports d'information dédiés, s'inscrit dans une volonté de transparence accrue envers les investisseurs. Elle contribue à renforcer la qualité du reporting extra-financier du fonds et à répondre aux attentes croissantes des parties prenantes en matière de durabilité et de gestion des risques ESG.

Branchenstandards, Datenzuverlässigkeit und ESG-Transparenz

ANWENDUNG VON BRANCHENSTANDARDS UND BEST PRACTICES

Im Bestreben, sich an den Best Practices der Branche auszurichten, beteiligt sich der Verwalter aktiv an den Arbeiten verschiedener Berufsverbände und spezialisierter Fachgruppen. Sein Engagement bei COPTIS unterstreicht insbesondere den Anspruch, zur Weiterentwicklung des Marktes und zum Austausch über Nachhaltigkeitsthemen im Immobiliensektor beizutragen.

Diese Mitwirkung fördert den Erfahrungsaustausch, die Anwendung von Marktstandards und die Integration von Best Practices im ESG-Bereich. Gleichzeitig trägt sie zur Stärkung der Governance des Fonds sowie zur kontinuierlichen Verbesserung der Qualität, Transparenz und Relevanz seines Nachhaltigkeitsansatzes bei.

TRANSPARENZ DER KOMMUNIKATION

Im Einklang mit seinem SMART-Aktionsplan (spezifisch, messbar, erreichbar, realistisch und terminiert) hat der Verwalter seine ESG-Steuerungsinstrumente weiterentwickelt, um das Monitoring, die Messung und die Transparenz seiner Nachhaltigkeitsperformance zu stärken.

Um die Vergleichbarkeit seiner Umweltperformance zu verbessern, veröffentlicht der Fonds seit 2023 Indikatoren gemäss der AMAS-REIDA-Methodologie, die heute eine zentrale Referenz für die Analyse von ESG-Indikatoren Schweizer Immobilienportfolios darstellt. Dieser Ansatz ermöglicht es, die Ergebnisse des Portfolios mit einer Branchenreferenz zu vergleichen und die wichtigsten Verbesserungspotenziale zu identifizieren. Die nach AMAS-REIDA berechneten Indikatoren unterliegen einer begrenzten Prüfung, um deren Zuverlässigkeit sicherzustellen.

Die Veröffentlichung des vorliegenden Nachhaltigkeitsberichts sowie die regelmässige Bereitstellung von ESG-Indikatoren und entsprechenden Informationsunterlagen entsprechen dem Bestreben, die Transparenz gegenüber den Investoren weiter zu erhöhen. Dies trägt dazu bei, die Qualität des nichtfinanziellen Reportings des Fonds zu verbessern und den steigenden Erwartungen der Stakeholder in Bezug auf Nachhaltigkeit und ESG-Risikomanagement gerecht zu werden.

GRESB : UNE PERFORMANCE ESG EN FORTE PROGRESSION

En 2024, nous avons rejoint le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), référence internationale pour l'évaluation des performances ESG des sociétés et fonds immobiliers.

En 2025, DSPF progresse fortement au classement obtenant 4 étoiles et un score global de 85/100, contre une étoile en 2024. Pour sa deuxième année de participation, le fonds se positionne ainsi au-dessus de la moyenne mondiale du GRESB 2025 qui s'établit à 79 points et obtient la distinction GRESB Green Star, qui reconnaît les participants présentant une solide performance globale.

Ces résultats constituent un point de référence pour le suivi des performances ESG du fonds et contribuent à orienter les actions futures en matière de durabilité, dans une logique d'amélioration continue et de création de valeur à long terme.

GRESB : DEUTLICHE VERBESSERUNG DER ESG-PERFORMANCE

Im Jahr 2024 nahm der Fonds erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil, einer international anerkannten Referenz für die Bewertung der ESG-Performance von Immobilienunternehmen und -fonds.

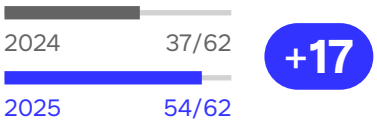
Im Jahr 2025 verbesserte sich der DSPF deutlich und erreichte vier Sterne sowie einen Gesamtscore von 85/100, gegenüber einem Stern im Jahr 2024. Damit liegt der Fonds im zweiten Jahr seiner Teilnahme über dem weltweiten GRESB-Durchschnitt 2025 von 79 Punkten und erhielt zudem die Auszeichnung GRESB Green Star, mit der Teilnehmer mit einer starken Gesamtperformance ausgezeichnet werden.

Diese Ergebnisse dienen als Referenz für das Monitoring der ESG-Performance des Fonds und tragen dazu bei, künftige Nachhaltigkeitsmassnahmen im Sinne einer kontinuierlichen Verbesserung und langfristigen Wertschöpfung gezielt auszurichten.

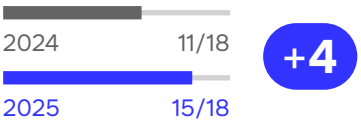
Évolution du score GRESB / Entwicklung des GRESB-Scores



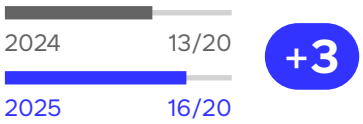
Environnement / Umwelt



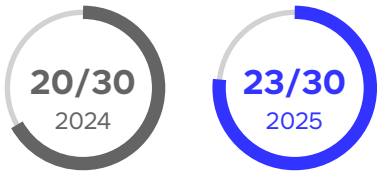
Social / Soziales



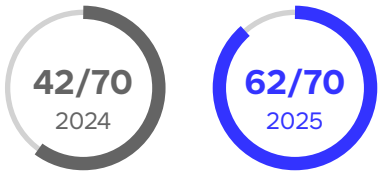
Gouvernance / Governance



Management / Management



Performance / Performance



Économies

La stratégie économique du fonds repose sur la conviction que la durabilité constitue un levier de création de valeur à long terme. À travers une gestion active de son patrimoine, le fonds cherche à préserver la qualité de ses actifs, à renforcer leur résilience face aux évolutions du marché et à saisir des opportunités de développement prenant en compte les facteurs de durabilité. Cette approche vise à concilier performance financière, maîtrise des risques et valorisation durable du portefeuille, au bénéfice des investisseurs et de l'ensemble des parties prenantes.

Les investissements réalisés dans le cadre des rénovations, de l'amélioration de la performance énergétique des actifs et de la densification du portefeuille contribuent non seulement à réduire les risques à long terme, mais également à soutenir la croissance durable des revenus locatifs. Cette approche permet de concilier performance financière, préservation du capital et amélioration continue de la qualité du patrimoine immobilier.

CRÉATION DE VALEUR DURABLE PAR LA RÉNOVATION DU PATRIMOINE

La stratégie de rénovation du fonds constitue un levier majeur de création de valeur durable. Au 30 juin 2026, 57 rénovations complètes d'appartements ainsi que 4 rénovations partielles ont été réalisées dans le cadre d'une gestion active du patrimoine visant à renforcer la qualité des actifs et à optimiser leur potentiel économique.

Ces investissements permettent de maintenir la compétitivité du portefeuille, d'améliorer l'attractivité des logements lors des relocations et d'accompagner progressivement l'adaptation des loyers aux conditions de marché. Cette stratégie s'est traduite par un gain locatif moyen supérieur à 46 %, générant une hausse annualisée des revenus locatifs de plus de CHF 402'000.

Les rénovations réalisées présentent par ailleurs une rentabilité attractive, avec un retour sur investissement (ROI) supérieur à 9 %, démontrant la pertinence économique de cette stratégie. Dans un contexte immobilier exigeant, cette approche contribue à maintenir un patrimoine de qualité, à renforcer la résilience du portefeuille et à concilier performance économique, qualité des logements et création de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes.

Wirtschaftlichkeit

Die wirtschaftliche Strategie des Fonds basiert auf der Überzeugung, dass Nachhaltigkeit einen wichtigen Hebel für die langfristige Wertschöpfung darstellt. Durch die aktive Bewirtschaftung seines Immobilienportfolios strebt der Fonds danach, die Qualität seiner Liegenschaften zu erhalten, ihre Widerstandsfähigkeit gegenüber Marktentwicklungen zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen, die Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Dieser Ansatz zielt darauf ab, finanzielle Performance, Risikomanagement und eine nachhaltige Wertsteigerung des Portfolios miteinander zu verbinden – zum Nutzen der Investoren und aller Stakeholder.

Die Investitionen in Sanierungen, die Verbesserung der Energieperformance der Vermögenswerte und die Verdichtung des Portfolios tragen nicht nur zur Reduktion langfristiger Risiken bei, sondern unterstützen auch das nachhaltige Wachstum der Mieterträge. Dieser Ansatz verbindet finanzielle Performance und Kapitalerhalt mit einer kontinuierlichen Verbesserung der Qualität des Immobilienbestands.

NACHHALTIGE WERTSCHÖPFUNG DURCH DIE SANIERUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

Die Sanierungsstrategie des Fonds stellt einen wichtigen Hebel für eine nachhaltige Wertschöpfung dar. Per 30. Juni 2026 wurden im Rahmen der aktiven Bewirtschaftung des Immobilienbestands 57 Wohnungen vollständig und 4 Wohnungen teilweise saniert, mit dem Ziel, die Qualität der Vermögenswerte zu verbessern und ihr wirtschaftliches Potenzial zu optimieren.

Diese Investitionen tragen dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios zu erhalten, die Attraktivität der Wohnungen bei Wiedervermietungen zu steigern und die Mieten schrittweise an die Marktbedingungen anzupassen. Diese Strategie führte zu einem durchschnittlichen Mietzinsanstieg von über 46 % und generierte dadurch annualisierte zusätzliche Mieterträge von mehr als CHF 402'000.

Die durchgeführten Sanierungen weisen zudem eine attraktive Rentabilität mit einem Return on Investment (ROI) von über 9 % auf und bestätigen damit die wirtschaftliche Relevanz dieser Strategie. In einem anspruchsvollen Immobilienmarkt trägt dieser Ansatz dazu bei, die Qualität des Immobilienbestands zu sichern, die Resilienz des Portfolios zu stärken und wirtschaftliche Performance, Wohnqualität und nachhaltige Wertschöpfung für sämtliche Stakeholder miteinander zu verbinden.

GESTION ACTIVE DU PATRIMOINE

La création de valeur durable repose sur une gestion active et rigoureuse du patrimoine, associant une sélection ciblée des logements à rénover à une optimisation continue des investissements réalisés. Le fonds privilégie les interventions présentant le meilleur potentiel de valorisation, tout en veillant à maintenir un équilibre entre qualité des rénovations, maîtrise des coûts et performance financière.

Au 30 juin 2026, cette approche se traduit par une gestion rigoureuse des travaux, avec un coût moyen d'intervention d'environ CHF 1'200/m² (hors honoraires), permettant de préserver l'efficience des investissements réalisés. Elle s'accompagne également d'une gestion proactive des relocations, avec une durée moyenne de travaux et de remise sur le marché d'environ deux mois, limitant ainsi les pertes de revenus liées aux périodes de vacances.

DENSIFICATION DURABLE ET VALORISATION DU PATRIMOINE EXISTANT

Le plan décennal du fonds prévoit une cinquantaine de projets de développement intégrant des opérations de densification du patrimoine. Ces projets s'accompagnent systématiquement de rénovations énergétiques des immeubles concernés, permettant d'améliorer simultanément leur performance environnementale, leur attractivité et leur potentiel économique.

En privilégiant la création de nouvelles surfaces locatives au sein du bâti existant, le fonds adopte une approche responsable de développement immobilier qui contribue à limiter l'artificialisation des sols, à optimiser l'utilisation du foncier déjà urbanisé et à créer de nouveaux logements dans les centres urbains, là où les besoins sont les plus importants. Cette stratégie permet également de moderniser le parc immobilier et d'accompagner la transition énergétique du portefeuille.

AKTIVE BEWIRTSCHAFTUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

Eine nachhaltige Wertschöpfung basiert auf einer aktiven und konsequenten Bewirtschaftung des Immobilienbestands, bei der eine gezielte Auswahl der zu sanierenden Wohnungen mit einer kontinuierlichen Optimierung der getätigten Investitionen verbunden wird. Der Fonds priorisiert Massnahmen mit dem grössten Wertsteigerungspotenzial und achtet dabei auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Sanierungsqualität, Kostenkontrolle und finanzieller Performance.

Per 30. Juni 2026 zeigt sich dieser Ansatz in einer konsequenten Steuerung der Sanierungsarbeiten mit durchschnittlichen Investitionskosten von rund CHF 1'200/m² (exkl. Honorare), wodurch die Effizienz der eingesetzten Mittel sichergestellt wird. Ergänzt wird dies durch ein proaktives Wiedervermietungsmanagement: Die durchschnittliche Dauer der Arbeiten bis zur erneuten Vermietung beträgt rund zwei Monate, wodurch Ertragsausfälle infolge von Leerständen begrenzt werden.

NACHHALTIGE VERDICHTUNG UND AUFWERTUNG DES BESTEHENDEN IMMOBILIENBESTANDS

Der Zehnjahresplan des Fonds sieht rund 50 Entwicklungsprojekte vor, die unter anderem Massnahmen zur Verdichtung des Immobilienbestands umfassen. Diese Projekte werden systematisch mit energetischen Sanierungen der betroffenen Liegenschaften verbunden, wodurch deren Umweltperformance, Attraktivität und wirtschaftliches Potenzial gleichzeitig verbessert werden.

Indem der Fonds neue Mietflächen innerhalb des bestehenden Gebäudebestands schafft, verfolgt er einen verantwortungsvollen Ansatz der Immobilienentwicklung. Dieser trägt dazu bei, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu begrenzen, bereits erschlossene Grundstücke effizienter zu nutzen und neuen Wohnraum in urbanen Zentren zu schaffen, wo der Bedarf besonders hoch ist. Gleichzeitig ermöglicht diese Strategie, den Immobilienbestand zu modernisieren und die Energiewende des Portfolios voranzutreiben.

BERGIÈRES

Un projet qui illustre les quatre piliers



Livré en novembre 2025, le projet de surélévation et de rénovation complète de l'immeuble situé à l'Avenue des Bergières 59 à Lausanne illustre concrètement l'intégration des dimensions environnementales, sociales et économiques au sein de la stratégie de durabilité du fonds.

L'opération a permis la création d'un nouveau logement de standing de 77 m² grâce à la densification du bâtiment, tout en procédant à une modernisation complète de l'actif. Sur le plan environnemental, les travaux ont permis d'atteindre un niveau élevé de performance énergétique, attesté par l'obtention des certifications Minergie® et CECB B-B-A, renforçant ainsi l'efficacité énergétique et la pérennité du bâtiment.

Sur le plan social, la rénovation a contribué à améliorer le confort et la qualité de vie des occupants grâce à la modernisation des logements et des équipements, tout en répondant aux attentes actuelles du marché résidentiel.

Sur le plan économique, ce projet démontre la capacité du fonds à générer une création de valeur durable, avec un retour sur investissement (ROI) global de 4.29 % et une augmentation attendue de l'état locatif de CHF 115'405. Cette progression résulte à la fois de la création de nouvelles surfaces locatives dans le cadre de la surélévation et de la revalorisation des logements rénovés.

Cette opération démontre la capacité du fonds à créer de la valeur durable en conciliant amélioration du patrimoine, performance environnementale et croissance des revenus à long terme.

BERGIÈRES

Konkretes Projekt zur Veranschaulichung der vier Säulen



Das im November 2025 fertiggestellte Aufstockungs- und umfassende Sanierungsprojekt der Liegenschaft Avenue des Bergières 59 in Lausanne veranschaulicht konkret die Integration ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Aspekte in die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds.

Durch die Verdichtung des Gebäudes wurde eine neue hochwertige Wohnung mit einer Fläche von 77 m² geschaffen und gleichzeitig die gesamte Liegenschaft modernisiert. Aus ökologischer Sicht konnte durch die Arbeiten ein hohes Niveau der Energieperformance erreicht werden, was durch die Minergie®-Zertifizierung und die GEAK-Bewertung B-B-A bestätigt wird. Dadurch wurden die Energieeffizienz und die langfristige Werthaltigkeit des Gebäudes gestärkt.

Aus sozialer Sicht trug die Sanierung durch die Modernisierung der Wohnungen und der Ausstattung zu einem höheren Wohnkomfort und einer verbesserten Lebensqualität der Bewohner bei und entspricht gleichzeitig den heutigen Anforderungen des Wohnungsmarktes.

Aus wirtschaftlicher Sicht zeigt das Projekt die Fähigkeit des Fonds, nachhaltig Wert zu schaffen: Der Gesamt-ROI beträgt 4.29 %, während ein Anstieg der Soll-Mieterträge um CHF 115'405 erwartet wird. Dieser Zuwachs ergibt sich sowohl aus den durch die Aufstockung neu geschaffenen Mietflächen als auch aus der Aufwertung der sanierten Wohnungen.

Das Projekt zeigt damit, wie der Fonds die Aufwertung seines Immobilienbestands, eine verbesserte Umweltperformance und ein langfristiges Wachstum der Mieterträge miteinander verbindet.

Prochaines étapes pour DSPF

L'exercice sous revue confirme la volonté de DSPF d'intégrer les enjeux de durabilité au cœur de sa stratégie de gestion immobilière, tout en poursuivant le développement de son portefeuille. Les résultats présentés dans ce rapport témoignent des progrès réalisés en matière de suivi ESG, de transparence des données et d'amélioration continue de la performance environnementale du portefeuille.

Au cours de l'exercice, le fonds a poursuivi ses efforts visant à réduire son empreinte carbone, à améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles et à accroître la part des énergies renouvelables au sein de son portefeuille. Ces avancées s'inscrivent dans une démarche de long terme fondée sur une gestion active des actifs, un programme d'investissements ciblés et une trajectoire de décarbonation alignée sur les objectifs climatiques nationaux.

La progression significative enregistrée dans le cadre du benchmark GRESB, l'amélioration continue de plusieurs indicateurs environnementaux ainsi que le renforcement des outils de pilotage et de reporting illustrent la maturité croissante de la démarche ESG du fonds. Ces résultats constituent à la fois une reconnaissance du travail accompli et une base solide pour poursuivre les actions engagées.

Conscient que la transition vers un immobilier plus durable est un processus de long terme, le fonds entend poursuivre ses efforts au cours des prochaines années en consolidant les avancées réalisées et en renforçant les mesures les plus porteuses d'impact. L'ambition est notamment de maintenir a minima la notation GRESB de 4 étoiles et de poursuivre les démarches permettant d'atteindre la cinquième étoile, afin de confirmer la qualité du dispositif ESG, la robustesse du reporting et l'intégration des meilleures pratiques du secteur.

Le fonds poursuivra également le déploiement des contrats de performance énergétique (CPE) avec l'objectif d'étendre progressivement ce dispositif à l'ensemble du portefeuille. Cette démarche contribuera à optimiser durablement l'exploitation des installations techniques, à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles et à soutenir la réduction des émissions de CO_2. Parallèlement, l'installation de compteurs individuels de chauffage continuera d'être développée dans le plus grand nombre d'immeubles possible afin de favoriser une meilleure maîtrise des consommations, une répartition plus équitable des charges et une utilisation plus responsable des ressources.

Le plan décennal d'investissements constitue par ailleurs l'un des principaux leviers de mise en œuvre de la démarche d'intégration des facteurs de durabilité du

Nächste schritte für den DSPF

Das Berichtsjahr bestätigt das Bestreben des DSPF, Nachhaltigkeitsaspekte konsequent in seine Immobilienstrategie zu integrieren und gleichzeitig die Entwicklung seines Portfolios fortzusetzen. Die in diesem Bericht dargestellten Ergebnisse zeigen die Fortschritte beim ESG-Monitoring, bei der Datentransparenz und bei der kontinuierlichen Verbesserung der Umweltperformance des Portfolios.

Im Berichtsjahr setzte der Fonds seine Anstrengungen fort, den CO_2-Fussabdruck zu reduzieren, die Energieeffizienz seiner Liegenschaften zu verbessern und den Anteil erneuerbarer Energien im Portfolio zu erhöhen. Diese Fortschritte sind Teil eines langfristigen Ansatzes, der auf einer aktiven Bewirtschaftung der Vermögenswerte, einem gezielten Investitionsprogramm und einem an den nationalen Klimazielen ausgerichteten Dekarbonisierungspfad basiert.

Die deutliche Verbesserung im GRESB-Benchmark, die positive Entwicklung mehrerer Umweltindikatoren sowie die Weiterentwicklung der Steuerungs- und Reportinginstrumente verdeutlichen die zunehmende Reife des ESG-Ansatzes des Fonds. Diese Ergebnisse sind sowohl eine Anerkennung der bisher geleisteten Arbeit als auch eine solide Grundlage für die Fortsetzung der eingeleiteten Massnahmen.

Der Fonds ist sich bewusst, dass der Übergang zu nachhaltigeren Immobilien ein langfristiger Prozess ist, und wird seine Anstrengungen in den kommenden Jahren fortsetzen, indem er die erzielten Fortschritte konsolidiert und besonders wirkungsvolle Massnahmen weiter verstärkt. Ziel ist es insbesondere, das GRESB-Rating von mindestens vier Sternen zu halten und die Massnahmen zur Erreichung des fünften Sterns weiterzuverfolgen. Damit sollen die Qualität des ESG-Ansatzes, die Robustheit des Reportings und die Integration der Best Practices der Branche weiter gestärkt werden.

Der Fonds wird zudem den Einsatz von Energieleistungsverträgen (CPE) weiter ausbauen, mit dem Ziel, diese schrittweise auf das gesamte Portfolio auszuweiten. Dadurch sollen der Betrieb der technischen Anlagen langfristig optimiert, die Energieeffizienz der Liegenschaften verbessert und die CO_2-Emissionen weiter reduziert werden. Parallel dazu wird die Installation individueller Wärmezähler in möglichst vielen Liegenschaften fortgesetzt, um eine bessere Steuerung des Verbrauchs, eine gerechtere Verteilung der Kosten und einen verantwortungsvolleren Umgang mit Ressourcen zu fördern.

Der zehnjährige Investitionsplan stellt zudem einen der wichtigsten Hebel für die Umsetzung des Ansatzes des Fonds zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren

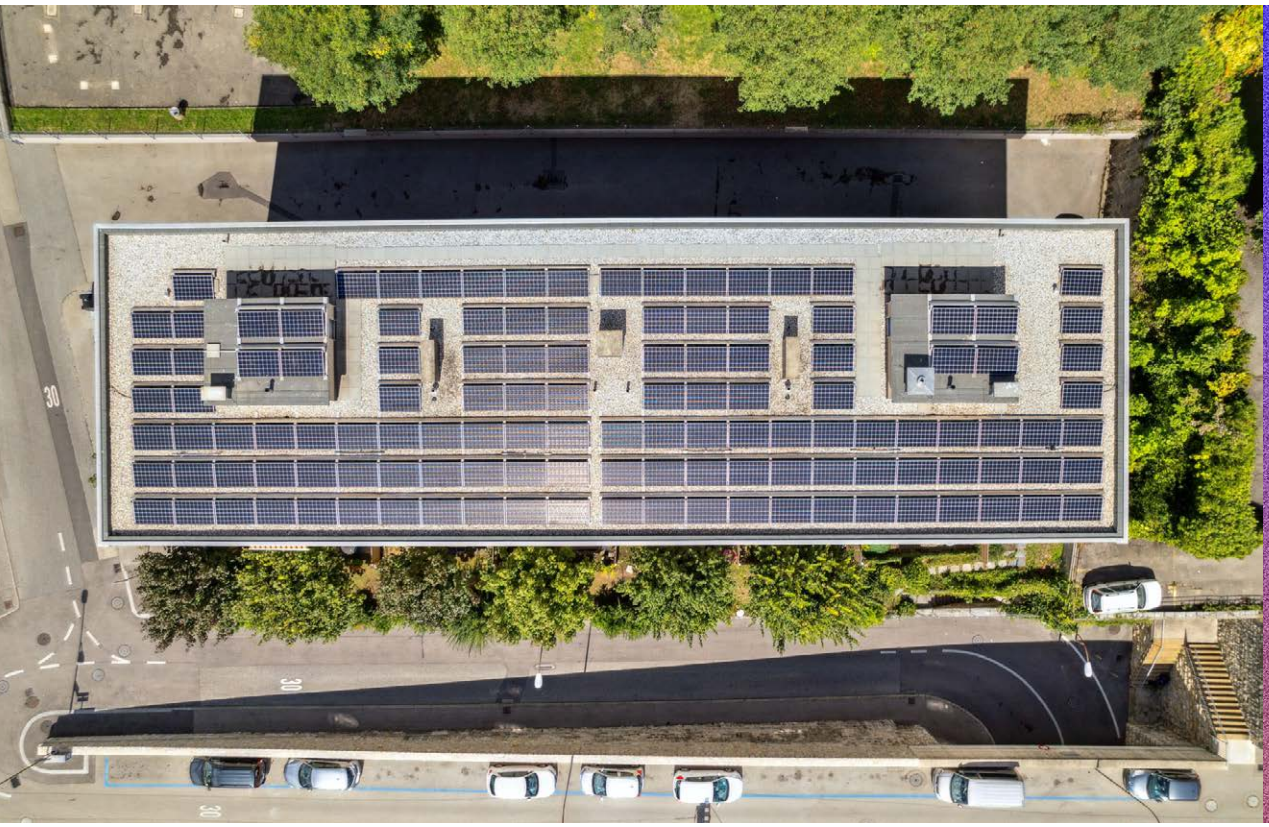
fonds. Véritable feuille de route de la transition énergétique du portefeuille, il permet de planifier et de prioriser les rénovations énergétiques, le remplacement progressif des systèmes de chauffage fossiles, le développement des énergies renouvelables ainsi que les projets d'amélioration de la performance des bâtiments. Ces investissements contribuent non seulement à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de CO_2, mais également à la préservation de la valeur patrimoniale des actifs, au maintien de leur attractivité locative et à l'anticipation des évolutions réglementaires liées à la transition énergétique.

À travers ces initiatives, le fonds réaffirme sa volonté de concilier performance financière, responsabilité environnementale et création de valeur durable. Il demeure pleinement engagé dans l'amélioration continue de son portefeuille et dans la contribution à une transition immobilière plus durable, plus résiliente et créatrice de valeur à long terme au bénéfice de l'ensemble de ses parties prenantes.

dar. Als Fahrplan für die Energiewende des Portfolios ermöglicht er die Planung und Priorisierung energetischer Sanierungen, den schrittweisen Ersatz fossiler Heizsysteme, den Ausbau erneuerbarer Energien sowie Projekte zur Verbesserung der Energieperformance der Gebäude. Diese Investitionen tragen nicht nur zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen bei, sondern auch zum Erhalt des langfristigen Werts der Vermögenswerte, zur Sicherung ihrer Attraktivität für Mieter und zur frühzeitigen Berücksichtigung regulatorischer Entwicklungen im Zusammenhang mit der Energiewende.

Mit diesen Initiativen bekräftigt der Fonds sein Bestreben, finanzielle Performance, ökologische Verantwortung und nachhaltige Wertschöpfung miteinander zu verbinden. Er bleibt der kontinuierlichen Verbesserung seines Portfolios und dem Beitrag zu einer nachhaltigeren und resilienteren Immobilienwirtschaft verpflichtet, die langfristig Wert für sämtliche Stakeholder schafft.

Rue de Grise-Pierre 26, 2000 Neuchâtel / NE



Annexes
Anhänge

Indicateurs AMAS-REIDA

AMAS-REIDA-Indikatortabellen

	AMAS / « REIDA » 2025 [1,3]	AMAS / « REIDA » 2024 [2]	Δ 2025 - 2024
Taux de couverture Erfassungsquote	**97.49%**	**97.41%**	**0.09%**
Taux de couverture Thermique en % Deckungsgrad Thermisch in %	98.14%	98.07%	0.07%
Taux de couverture Électricité en % Deckungsgrad Elektrizität in %	99.35%	99.33%	0.02%
Taux de couverture Eau en % Deckungsgrad Wasser in %	95.53%	100.00%	-4.47%
Nombre total d'objets Gesamtzahl der Objekte	47	45	4.44%
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²] **Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²]**	**113'878**	**110'381**	**3.17%**
Nombre d'objets pris en compte Anzahl der berücksichtigten Objekte	42	40	5.00%
Surface de référence énergétique déterminante [m²] **Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²]**	**111'022**	**107'517**	**3.26%**
Part des surfaces de références énergétiques fournies par le client [%] Anteil der vom Kunden bereitgestellten Energiebezugsflächen [%]	100.00%	100.00%	0.00%

Mix énergétique - Scope 1+2 Energiemix - Scope 1+2			
Gaz Gas	38.08%	41.55%	-8.35%
Mazout Heizöl	36.65%	41.10%	-10.83%
CAD Ville CAD Stadt	20.13%	12.34%	63.13%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	5.14%	5.02%	2.39%

Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1+2 Energieintensität (kWh/m²) - Scope 1+2	**115.25**	**114.14**	**0.97%**
Consommation d'énergie totale (MWh) - Scope 1+2 Gesamtenergieverbrauch (MWh) - Scope 1+2	12'796	12'272	4.26%

1 01.01.2025 - 31.12.2025
2 01.01.2024 - 31.12.2024
3 Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.

1 01.01.2025 - 31.12.2025
2 01.01.2024 - 31.12.2024
3 Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

	AMAS / «REIDA» 2025 [1,3]	AMAS / «REIDA» 2024 [2]	Δ 2025 - 2024
Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1+2 Treibhausgasemissionen - Scope 1+2			
Gaz Gas	38.36%	39.72%	-3.42%
Mazout Heizöl	50.99%	54.27%	-6.04%
CAD Ville CAD Stadt	10.13%	5.53%	83.18%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	0.51%	0.47%	8.51%

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2/m²) - Scope 1 Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - Scope 1	**18.64**	**20.46**	**-8.91%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1 CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1	2'069	2'199	-5.93%
Part de renouvelable - Scope 1 **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2/m²) - Scope 1+2 Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - Scope 1+2	**20.86**	**21.76**	**-4.15%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1+2 CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1+2	2'316	2'340	-1.04%
Part de renouvelable - Scope 1+2 **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1+2**	**15.39%**	**11.00%**	**39.91%**

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2/m²) - Scope 1+2+3 [4,5] Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - Scope 1+2+3 [4,5]	**26.93**	**27.98**	**-3.75%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1+2+3 [4,5] CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1+2+3 [4,5]	2'990	3'008	-0.61%
Part de renouvelable - Scope 1+2+3 [4,5] **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1+2+3** [4,5]	**27.19%**	**20.63%**	**31.80%**

1 01.01.2025 - 31.12.2025
2 01.01.2024 - 31.12.2024
3 Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.
4 Dans le scope 3, seule la consommation électrique des locataires est considérée.
5 Ces données n'ont pas fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA.

1 01.01.2025 - 31.12.2025
2 01.01.2024 - 31.12.2024
3 Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.
4 In Scope 3 wird nur des Stromverbrauch der Mieter berücksichtigt.
5 Diese Daten waren nicht von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

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 ».

La surface de référence énergétique (SRE) est calculée selon la méthodologie REIDA, en appliquant des coefficients de conversion par typologie de surface locative (SRE/SL) définis par REIDA.

MOUVEMENTS D'IMMEUBLES

Au cours de la période d'analyse 2025, le périmètre du portefeuille a évolué avec l'intégration de trois nouveaux immeubles :

- Rue Liotard 3, 1202 Genève/GE
- Rue des Mouettes 15, 1227 Les Acacias/GE
- Avenue d'Echallens 62, 1004 Lausanne/VD

Parallèlement, l'immeuble suivant est sorti du périmètre d'analyse à la suite de sa cession :

- Rue du Centre 140, 1025 St-Sulpice/VD

TAUX DE COUVERTURE

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

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

- Bâtiments équipés de chauffages individuels : Ale 4, Ale 42, Cèdres 6-8, Église 7A et 7B, pour lesquels la consommation thermique n'a pas pu être relevée ;
- Immeuble France 20, qui n'a pas encore pu être intégré au périmètre d'analyse en raison de données énergétiques insuffisantes consécutives à l'installation récente du compteur électrique des parties communes.

Herkunft und Methodologie der dargestellten Daten

Die Umweltindikatoren der AMAS wurden von Signa-Terre SA gemäss den Vorgaben des Rundschreibens 04/2022 « Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds » und des Rundschreibens 06/2023 « Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds » aufbereitet.

Die Energiebezugsfläche (EBF) wird gemäss der REIDA-Methodologie unter Anwendung der von REIDA definierten Umrechnungsfaktoren nach Mietflächentypologie (EBF/Mietfläche) berechnet.

VERÄNDERUNGEN IM IMMOBILIENBESTAND

Im Analysezeitraum 2025 hat sich der Umfang des Portfolios durch die Aufnahme von drei neuen Gebäuden verändert :

- Rue Liotard 3, 1202 Genf/GE
- Rue des Mouettes 15, 1227 Les Acacias/GE
- Avenue d'Echallens 62, 1004 Lausanne/VD

Gleichzeitig wurde folgendes Gebäude infolge seines Verkaufs aus dem Analyseperimeter ausgeschlossen :

- Rue du Centre 140, 1025 St-Sulpice/VD

DECKUNGSGRAD

Die CO_2-Emissionen werden unter Berücksichtigung sämtlicher Gebäude berechnet, für die vollständige Verbrauchsdaten für Heizung und Allgemeinstrom vorliegen (Scopes 1 und 2). Fehlt eine dieser beiden Angaben, können die CO_2-Emissionen des betreffenden Gebäudes nicht validiert werden. Bei den folgenden Gebäuden des Portfolios konnten die CO_2-Emissionen nicht vollständig berücksichtigt werden :

- Gebäude mit individuellen Heizsystemen : Ale 4, Ale 42, Cèdres 6-8, Église 7A und 7B, bei denen der Wärmeverbrauch nicht erfasst werden konnte ;
- Gebäude France 20, das aufgrund unzureichender Energiedaten infolge der kürzlich erfolgten Installation des Stromzählers für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche noch nicht in den Analyseperimeter aufgenommen werden konnte.

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.

Dans le cadre de son dispositif de gouvernance ESG, le fonds a mis en place un processus de contrôle et de validation des données environnementales produites par Signa-Terre SA. Les données collectées font l'objet d'une revue par Solutions & Funds SA et Dominicé Asset Management SA, afin d'en assurer la cohérence, l'exactitude et la qualité.

Des contrôles complémentaires et, le cas échéant, des ajustements techniques sont réalisés en collaboration avec Signa-Terre SA afin de renforcer la fiabilité des résultats. Cette démarche contribue à garantir un reporting transparent, conforme aux standards et méthodologies de référence, visant à assurer la pertinence des indicateurs présentés aux investisseurs et aux autres parties prenantes.

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 CO_2

L'intensité carbone est calculée par Signa-Terre SA conformément à la méthodologie REIDA. Elle couvre les émissions des Scopes 1 et 2, soit les émissions directes liées aux consommations de gaz et de mazout ainsi que les émissions indirectes associées à l'électricité des parties communes et au chauffage à distance. Ces émissions sont rapportées à la surface de référence énergétique (SRE) afin de permettre une comparaison homogène de la performance environnementale des immeubles.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO_2

La réduction des émissions de CO_2 constitue un pilier de la démarche d'intégration des facteurs de durabilité du fonds. Afin d'assurer un suivi rigoureux de sa trajectoire de décarbonation, le gestionnaire s'appuie sur les données issues de la méthodologie REIDA, disponibles depuis l'exercice 2023. Cette année constitue ainsi le point de référence pour le suivi opérationnel des performances carbone du portefeuille.

Les projections de réduction des émissions s'appuient sur un plan d'action détaillé intégrant les rénovations énergétiques programmées, le remplacement

VERBRAUCHSDATEN

Die Erhebung der Verbrauchsdaten und des Energiemix jedes Gebäudes erfolgt durch Signa-Terre SA auf Basis der tatsächlichen Verbrauchsdaten, die von den Gebäudeverwaltungen bereitgestellt werden. Die für ein Referenzjahr ausgewiesenen Daten entsprechen einer Abrechnungsperiode von Juli bis Juni.

Im Rahmen seiner ESG-Datengovernance hat der Fonds einen Kontroll- und Validierungsprozess für die von Signa-Terre SA erstellten Umweltdaten eingerichtet. Die erhobenen Daten werden von Solutions & Funds SA und Dominicé Asset Management SA überprüft, um deren Konsistenz, Richtigkeit und Qualität sicherzustellen.

Zusätzliche Kontrollen und gegebenenfalls technische Anpassungen werden in Zusammenarbeit mit Signa-Terre SA durchgeführt, um die Zuverlässigkeit der Ergebnisse weiter zu erhöhen. Dieser Ansatz trägt zu einem transparenten Reporting im Einklang mit den massgeblichen Standards und Referenzmethodologien bei und soll die Aussagekraft der gegenüber Investoren und weiteren Stakeholdern ausgewiesenen Indikatoren sicherstellen.

Die Daten zu den Energieleistungsverträgen (CPE) der Gebäude werden von E-NNO Switzerland SA bereitgestellt, die für die Optimierung des Gesamtenergieverbrauchs (Warmwasser + Heizung) unseres Immobilienportfolios zuständig ist.

CO_2-EMISSIONSINTENSITÄT

Die CO_2-Intensität wird von Signa-Terre SA gemäss der REIDA-Methodologie berechnet. Sie umfasst die Emissionen der Scopes 1 und 2, d. h. die direkten Emissionen aus dem Gas- und Heizölverbrauch sowie die indirekten Emissionen aus dem Stromverbrauch der gemeinschaftlich genutzten Bereiche und der Fernwärme. Diese Emissionen werden ins Verhältnis zur Energiebezugsfläche (EBF) gesetzt, um einen einheitlichen Vergleich der Umweltperformance der Gebäude zu ermöglichen.

PFAD ZUR REDUKTION DER CO_2-EMISSIONEN

Die Reduktion der CO_2-Emissionen bildet eine zentrale Säule des Ansatzes des Fonds zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren. Um seinen Dekarbonisierungspfad konsequent zu überwachen, stützt sich der Verwalter auf Daten gemäss der REIDA-Methodologie, die seit dem Geschäftsjahr 2023 verfügbar sind. Das Jahr 2023 bildet somit den Referenzpunkt für das operative Monitoring der CO_2-Performance des Portfolios.

Die Prognosen zur Emissionsreduktion basieren auf einem detaillierten Massnahmenplan, der die geplanten energetischen Sanierungen, den schrittweisen Ersatz

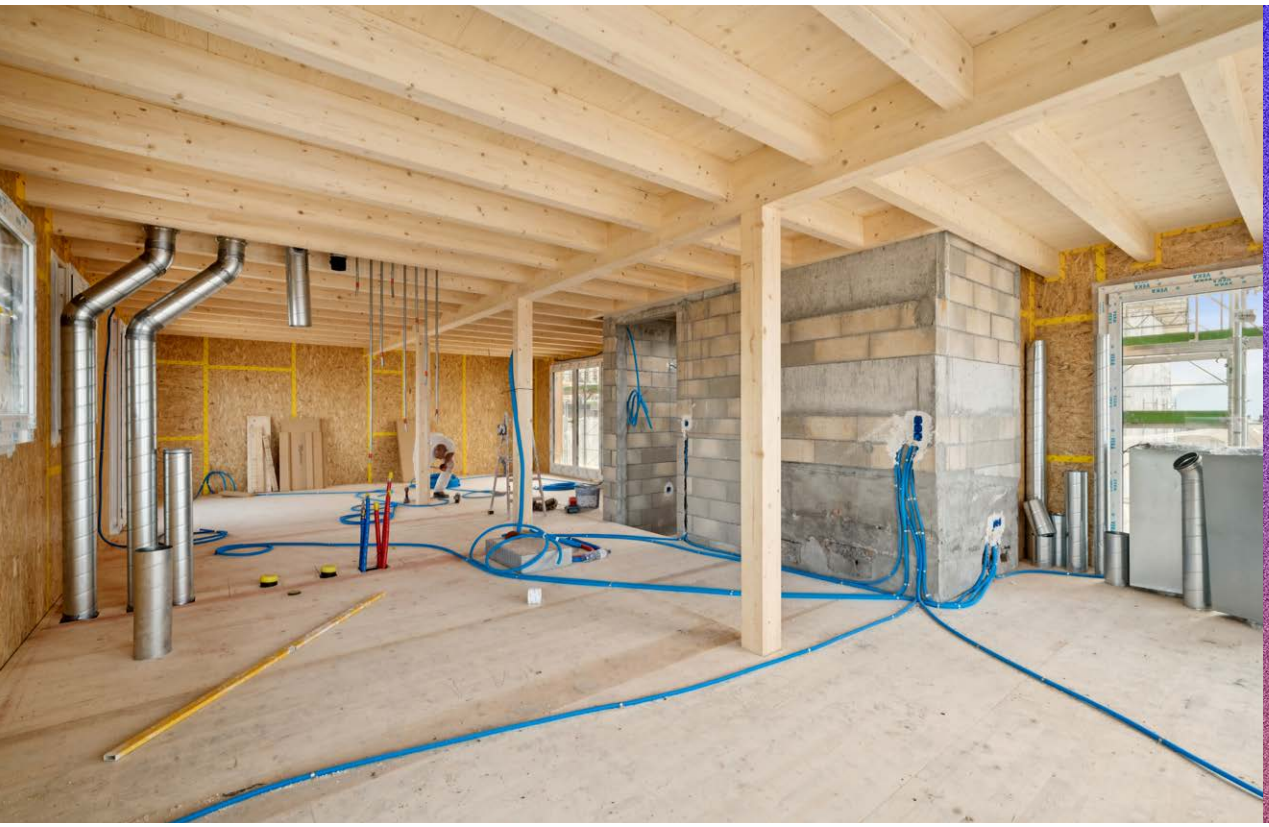
progressif des systèmes de chauffage fossiles, le développement des énergies renouvelables ainsi que les autres mesures d'amélioration de la performance énergétique du portefeuille.

Cette feuille de route permet au fonds de piloter sa transition énergétique de manière structurée et d'aligner progressivement son portefeuille sur les objectifs climatiques définis par la Confédération, notamment en matière de réduction des émissions à l'horizon 2030 et de neutralité carbone d'ici 2050.

fossiler Heizsysteme, den Ausbau erneuerbarer Energien sowie weitere Massnahmen zur Verbesserung der Energieperformance des Portfolios berücksichtigt.

Dieser Fahrplan ermöglicht es dem Fonds, seine Energiewende strukturiert zu steuern und das Portfolio schrittweise an den Klimazielen des Bundes auszurichten, insbesondere im Hinblick auf die Reduktion der Emissionen bis 2030 und die Klimaneutralität bis 2050.

Avenue Bergières 59, 1004 Lausanne / VD



Inventaire durabilité [2]

Les indicateurs relatifs aux émissions de CO_2 (kg/m²), à l'IDC (MJ/m²), à la consommation d'électricité (kwh/m²) et à la consommation d'eau (m³/m²) sont calculés sur la base d'une année complète de données de consommation. Ils ne sont dès lors pas disponibles pour les immeubles acquis récemment. Ces données sont fournies par Signa-Terre SA conformément à la méthodologie REIDA.

Nachhaltigkeitsinventar [2]

Die Indikatoren zu den CO_2-Emissionen (kg/m²), zum Wärmeverbrauchsindex (IDC, MJ/m²), zum Stromverbrauch (kWh/m²) und zum Wasserverbrauch (m³/m²) werden auf Basis eines vollständigen Jahres mit Verbrauchsdaten berechnet. Für kürzlich erworbene Gebäude sind diese Indikatoren daher noch nicht verfügbar. Die Daten werden von Signa-Terre SA gemäss der REIDA-Methodologie bereitgestellt.

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



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



Genève (GE)
Rue de Lyon 65bis



Genève (GE) [1]
Rue de Montbrillant 50

SRE SIA / EBF SIA (m²)	7'316	1'851	1'229
Surface locative / Mietfläche (m²)	6'583	1'362	898
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	7'948	1'656	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.11	1.36	1.37
Chauffage / Heizung	CAD ville	Gaz	Gaz
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	13.46	37.02	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	506 D	727 F	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	15.04 F	12.25 E	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	1.21 B	1.91 C	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	G	Inexistant
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	E	E	Inexistant
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	G	Inexistant



Genève (GE) [1]
Rue Émile-Nicolet 1



Genève (GE) [1]
Rue Jean-Antoine Gautier 16



Genève (GE) [1]
Rue Jean-Dassier 16

SRE SIA / EBF SIA (m²)	Inexistant	3'732	Inexistant
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'315	3'326	937
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	Inexistant	1.12	Inexistant
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Gaz
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	F	Inexistant
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	D	Inexistant
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	G	Inexistant

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



Genève (GE)
Rue Liotard 3



Genève (GE) [1]
Rue Liotard 31



Genève (GE)
Rue de l'Orangerie 3

SRE SIA / EBF SIA (m²)	2'250	2'126	1'216
Surface locative / Mietfläche (m²)	2'026	1'694	885
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	2'419	Inexistant	1'064
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.11	1.26	1.37
Chauffage / Heizung	Mazout	PAC	Gaz
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	26.78	Inexistant	31.78
IDC / IDC (MJ/m²)	380 C	Inexistant	625 E
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	10.24 D	Inexistant	5.96 C
Eau / Wasser (m³/m²)	1.62 C	Inexistant	1.26 B
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	Inexistant	G
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	D	Inexistant	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	G	Inexistant	F



Grand-Lancy (GE) [1]
Chemin des Fraisiers 35, 37



Le Grand-Saconnex (GE) [1]
Chemin Alfred-Bétems 7



Les Acacias (GE)
Rue des Mouettes 15

SRE SIA / EBF SIA (m²)	2'709	Inexistant	2'000
Surface locative / Mietfläche (m²)	2'324	2'618	1'627
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	Inexistant	1'965
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.17	Inexistant	1.23
Chauffage / Heizung	CAD ville	Gaz / Mazout	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	Inexistant	30.45
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	Inexistant	434 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	Inexistant	4.27 B
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	Inexistant	1.62 C
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	Inexistant	E
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	Inexistant	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	Inexistant	G



Les Acacias (GE) [1]
Rue du Grand-Bureau 39



Onex (GE) [1]
Rue des Bossons 22



Thônex (GE) [1]
Chemin des Deux-Communes 19

SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'319	2'479	1'308
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'129	2'564	1'074
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.17	0.97	1.22
Chauffage / Heizung	Gaz	CAD ville	CAD ville
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	F	Inexistant	Inexistant
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	D	Inexistant	Inexistant
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	Inexistant	Inexistant

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



Versoix (GE) [1]
Chemin du Pont Céard 2, 2a et 2b



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



Le Landeron (NE)
Rue du Jura 10, 12

SRE SIA / EBF SIA (m²)	3'034	1'852	3'804
Surface locative / Mietfläche (m²)	2'323	1'227	2'795
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	1'483	3'611
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.31	1.51	1.36
Chauffage / Heizung	PAC-géothermie	CAD ville	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	9.21	23.98
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	361 C	341 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	4.68 B	4.77 B
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	1.03 B	0.97 B
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	Inexistant	C
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	Inexistant	C
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	Inexistant	Inexistant



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



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



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

SRE SIA / EBF SIA (m²)	2'938	5'270	1'428
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'810	4'147	1'157
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	2'208	5'003	1'412
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.62	1.27	1.23
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	23.92	15.09	23.40
IDC / IDC (MJ/m²)	469 D	295 C	333 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	9.09 D	8.44 D	4.58 B
Eau / Wasser (m³/m²)	1.12 B	1.49 C	0.89 B
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	E	C	E
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	C	B	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	F	D	Inexistant



Bex (VD)
Route d'Aigle 21, 23



Bussigny (VD) [1]
Route de Sullens 18, 20



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

SRE SIA / EBF SIA (m²)	2'608	1'740	2'979
Surface locative / Mietfläche (m²)	2'224	1'438	2'633
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	2'713	Inexistant	3'194
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.17	1.21	1.13
Chauffage / Heizung	CAD ville	Mazout	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	8.61	Inexistant	30.92
IDC / IDC (MJ/m²)	339 C	Inexistant	441 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	1.74 A	Inexistant	4.83 B
Eau / Wasser (m³/m²)	1.25 B	Inexistant	0.94 B
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	F	G
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	D	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	G	G

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



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



Clarens (VD) [1]
Chemin du Petit Clos 11, 13



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

SRE SIA / EBF SIA (m²)	5'002	2'468	991
Surface locative / Mietfläche (m²)	4'030	1'950	822
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	4'917	Inexistant	1'003
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.24	1.27	1.21
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	Chauffages individuels
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	19.82	Inexistant	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	389 C	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	5.31 B	Inexistant	32.58 G
Eau / Wasser (m³/m²)	1.77 C	Inexistant	1.05 B
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	E	E
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	D	D	E
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	F	Inexistant	A



Corsier-sur-Vevey (VD) [1]
Rue Carlo-Hemmerling 11



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



Crissier (VD)
Route de Marcolet 15a

SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'430	755	1'656
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'191	796	1'133
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	975	1'382
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.20	0.95	1.46
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	21.87	25.36
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	430 D	361 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	6.69 C	4.77 B
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	1.29 C	1.71 C
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	D	E
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	D	C	C
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	G	E	Inexistant



Ecublens (VD)
Chemin de la Forêt 14



Gland (VD) [1]
Route de Cité-Ouest 21, 23, 25, 27, 29



Lausanne (VD) [1]
Avenue Davel 19

SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'152	7'259	2'309
Surface locative / Mietfläche (m²)	820	6'215	1'896
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	948	Inexistant	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.41	1.17	1.22
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	Gaz
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	18.33	Inexistant	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	360 C	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	4.97 B	Inexistant	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	1.29 C	Inexistant	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	G	G
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	C	E
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	A	G

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



Lausanne (VD)
Avenue de Béthusy 30



Lausanne (VD)
Avenue de France 18bis



Lausanne (VD)
Avenue de France 20

SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'867	949	988
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'329	823	620
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	1'621	990	739
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.41	1.15	1.59
Chauffage / Heizung	CAD ville	Gaz	Gaz
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	9.11	34.70	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	358 C	683 E	424 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	2.60 A	7.08 C	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	0.97 B	1.17 B	0.54 A
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	E	G	G
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	B	E	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	G	G



Lausanne (VD) [1]
Avenue d'Echallens 40, 42



Lausanne (VD)
Avenue d'Echallens 62



Lausanne (VD)
Avenue des Bergières 59

SRE SIA / EBF SIA (m²)	4'104	1'080	1'289
Surface locative / Mietfläche (m²)	3'048	895	867
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	993	964
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.35	1.21	1.49
Chauffage / Heizung	Mazout	Mazout	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	42.60	50.65
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	608 E	722 F
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	2.57 A	8.41 D
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	1.32 C	1.35 C
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	G	B
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	E/F	D	B
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	G	G	A



Lausanne (VD) [1]
Avenue du Vingt-Quatre Janvier 4, rue du Maupas 48 bis



Lausanne (VD)
Avenue du Grey 47



Lausanne (VD) [1]
Passage Mathias-Mayor 2

SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'534	873	1'180
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'231	618	831
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	754	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.25	1.41	1.42
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	34.54	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	493 D	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	3.46 B	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	1.04 B	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	C	G	D
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	C	G	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	Inexistant	Inexistant

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



Lausanne (VD) [1]
Route Aloys-Fauquez 109



Lausanne (VD) [1]
Route d'Oron 5



Lausanne (VD) [1]
Rue de la Borde 17

SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'553	840	2'011
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'287	657	1'457
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.21	1.28	1.38
Chauffage / Heizung	Mazout	CAD ville	CAD ville
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	F	G	B
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	D	D	B
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	A	A



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



Lausanne (VD) [1]
Rue des Crêtes 23,
rue des Jardins 24, 26



Lausanne (VD)
Rue Dr César-Roux 28

SRE SIA / EBF SIA (m²)	2'578	2'603	1'761
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'973	2'382	1'471
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	2'162	Inexistant	1'744
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.31	1.09	1.20
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	CAD ville
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	38.96	Inexistant	13.78
IDC / IDC (MJ/m²)	768 F	Inexistant	539 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	4.22 B	Inexistant	7.31 C
Eau / Wasser (m³/m²)	1.07 B	Inexistant	1.52 C
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	G	G
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	E/D/E/D	E	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	A	G	Inexistant



Lausanne (VD) [1]
Rue Dr César-Roux 9



Lausanne (VD) [1]
Rue St-Roch 25, 27



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

SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'164	1'665	6'790
Surface locative / Mietfläche (m²)	813	1'271	5'220
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	Inexistant	6'368
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.43	1.31	1.30
Chauffage / Heizung	CAD ville	Gaz	CAD ville
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	Inexistant	7.08
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	Inexistant	276 B
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	Inexistant	5.68 C
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	Inexistant	1.01 B
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	E	Inexistant
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	D	C	Inexistant
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	A	Inexistant	Inexistant

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



Prilly (VD) [1]
Avenue de Florissant 23



Renens (VD)
Avenue de Florissant 28



Renens (VD)
Chemin des Roses 3, 5

SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'001	5'150	2'887
Surface locative / Mietfläche (m²)	762	4'379	2'265
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	5'266	2'756
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.31	1.18	1.27
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	30.33	29.25
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	432 D	417 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	4.69 B	5.72 C
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	1.57 C	1.45 C
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	D	G	F
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	C	D	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	E	G	G



Renens (VD)
Rue de Verdeaux 10a



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



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

SRE SIA / EBF SIA (m²)	748	1'856	1'855
Surface locative / Mietfläche (m²)	576	1'763	1'454
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	700	2'151	1'774
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.30	1.05	1.28
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	12.59	13.25	36.51
IDC / IDC (MJ/m²)	247 B	260 B	521 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	5.30 B	4.77 B	3.77 B
Eau / Wasser (m³/m²)	0.75 B	1.00 B	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	B	Inexistant	D
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	B	Inexistant	C
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	Inexistant	Inexistant



Vevey (VD)
Avenue de Corsier 3



Vevey (VD)
Avenue Nestlé 45, 47, 49



Vevey (VD)
Rue du Simplon 33

SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'240	3'499	1'376
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'026	3'008	1'277
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	1'241	3'641	1'435
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.21	1.16	1.08
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	27.30	34.02	22.76
IDC / IDC (MJ/m²)	536 D	486 D	324 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	8.46 D	3.13 B	3.74 B
Eau / Wasser (m³/m²)	1.09 B	0.99 B	1.37 C
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	F	G
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	E	D	E
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	Inexistant	G

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN





	Yverdon-les-Bains (VD) [1] Rue de la Roselière 3, 5	Yverdon-les-Bains (VD) Rue de Moulins 36, 38, 40, 42	**Totaux [3] / Total [3]**
SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'610	3'352	85'208
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'506	2'574	116'352
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	3'107	82'306
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.07	1.30	1.25
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz	-
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	20.58	22.32
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	403 C	427 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	8.20 D	6.93 C
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	1.34 C	1.27 B
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	F	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	D	D	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	G	Inexistant	-

IMMEUBLES
À USAGE COMMERCIAL
KOMMERZIELL
GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN







	Granges-Paccot (FR) Route des Grives 2	Bussigny (VD) Rue de l'Arc-en-Ciel 8	Crissier (VD) Rue du Jura 14
SRE SIA / EBF SIA (m²)	4'192	1'285	3'293
Surface locative / Mietfläche (m²)	3'791	5'220	2'548
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	4'257	5'639	1'948
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.11	0.25	1.29
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	Gaz
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	15.76	7.59	26.99
IDC / IDC (MJ/m²)	225 B	148 B	533 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	2.23 A	4.68 A	1.44 A
Eau / Wasser (m³/m²)	0.65 B	0.23 A	- Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	Inexistant	D
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	Inexistant	C
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	Inexistant	E

IMMEUBLES
À USAGE COMMERCIAL
KOMMERZIELL
GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN



	Lausanne (VD) Chemin des Cèdres 6, 8	**Totaux**[3] / **Total**[3]
SRE SIA / EBF SIA (m²)	309	9'079
Surface locative / Mietfläche (m²)	255	11'814
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	286	12'129
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.21	0.77
Chauffage / Heizung	Gaz	-
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	13.72
IDC / IDC (MJ/m²)	- Inexistant	239 B
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	14.23 A	3.53 A
Eau / Wasser (m³/m²)	0.29 A	0.41 A
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	-

IMMEUBLES À USAGE MIXTE
GEMISCHTE BAUTEN

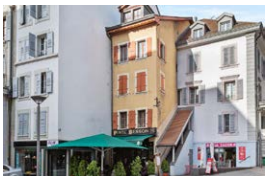






	Granges-Paccot (FR) Route des Grives 4	Genève (GE) [1] Rue des Rois 21, 23	Lausanne (VD) Avenue de Montchoisi 26, 28
SRE SIA / EBF SIA (m²)	1'391	2'068	1'819
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'271	1'643	1'458
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	1'476	Inexistant	1'744
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.09	1.26	1.25
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	19.54	Inexistant	33.64
IDC / IDC (MJ/m²)	279 B	Inexistant	480 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	1.69 A	Inexistant	3.95 B
Eau / Wasser (m³/m²)	0.52 B	Inexistant	1.32 C
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	Inexistant	F
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	Inexistant	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	Inexistant	G

IMMEUBLES À USAGE MIXTE
GEMISCHTE BAUTEN



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 4



Lausanne (VD)
Rue de l'Ale 42



Lausanne (VD) [1]
Rue du Petit-Chêne 10

SRE SIA / EBF SIA (m²)	420	605	776
Surface locative / Mietfläche (m²)	274	425	536
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	323	504	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.53	1.42	1.45
Chauffage / Heizung	Chauffages individuels	Chauffages individuels	Gaz
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	0.55 A	28.64 G	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	0.31 A	0.42 A	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	G	E
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	G	G	C
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	A	A	F



Morges (VD)
Rue de Couvaloup 5, 7



Orbe (VD)
Rue Centrale 1



Pully (VD) [1]
Chemin des Roches 1

SRE SIA / EBF SIA (m²)	964	1'781	1'476
Surface locative / Mietfläche (m²)	781	1'625	1'379
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	936	1'921	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.23	1.10	1.07
Chauffage / Heizung	Gaz	Mazout	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	20.52	35.39	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	402 C	505 D	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	7.51 C	3.46 B	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	1.13 B	0.42 A	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	D	G	F
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	C	D	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	G	G



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



Monthey (VS)
Rue du Midi 2

			Totaux [3] / Total [3]
SRE SIA / EBF SIA (m²)	10'940	1'440	19'360
Surface locative / Mietfläche (m²)	9'323	1'152	19'867
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	11'173	1'366	19'442
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.17	1.25	1.19
Chauffage / Heizung	Gaz	CAD ville	-
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	14.83	10.86	19.08
IDC / IDC (MJ/m²)	291 C	426 D	345 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	5.05 C	5.21 B	5.20 B
Eau / Wasser (m³/m²)	0.62 B	Inexistant	0.68 B
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	G	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	C	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	Inexistant	-

IMMEUBLE EN CONSTRUCTION
GEBÄUDE IM BAU



	Prilly (VD) [1] Route de Neuchâtel 30	**Totaux [3] / Total [3]**
SRE SIA / EBF SIA (m²)	Inexistant	-
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'066	1'066
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	-
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	Inexistant	-
Chauffage / Heizung	PAC	PAC
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	-
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	Inexistant
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	-

GLOBAUX
GESAMTTOTAL

	Totaux [3] / Total [3]
SRE SIA / EBF SIA (m²)	113'646
Surface locative / Mietfläche (m²)	149'099
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	113'878
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.18
Chauffage / Heizung	-
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	24.19
IDC / IDC (MJ/m²)	372 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	6.08 C
Eau / Wasser (m³/m²)	1.03 C
Efficacité enveloppe bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	-

1 Hors scope: immeubles ne disposant pas d'une année complète de données de consommation.
2 Les informations relatives aux surfaces de référence énergétique (SRE), au type de chauffage, aux émissions de CO_2, à l'indice de dépense de chaleur (IDC), aux consommations d'électricité et d'eau, ainsi qu'à l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment, à l'efficacité énergétique globale et à l'efficacité directe en matière de CO_2, n'ont pas fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.
3 Exclut les immeubles hors scope.

1 Ausserhalb des Scopes: Liegenschaften ohne vollständige Verbrauchsdaten für ein Berichtsjahr.
2 Die Angaben zu den Energiebezugsflächen (SRE), zur Heizungsart, zu den CO_2-Emissionen, zum Wärmeverbrauchsindex (IDC), zum Strom- und Wasserverbrauch sowie zur Gebäudehülleneffizienz, Gesamtenergieeffizienz und direkten CO_2-Effizienz wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.
3 Ohne Liegenschaften ausserhalb des Scopes.

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant sur une sélection d'indicateurs environnementaux publiés dans le Rapport de durabilité 2025-2026 de Dominicé Swiss Property Fund au 31 décembre 2025 à l'intention de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

Nous avons été mandatés par Solutions & Funds SA afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs environnementaux publiés dans le Rapport de durabilité 2025-2026 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) de Dominicé Swiss Property Fund au 31 décembre 2025 (ci-après « le Rapport ») présentés aux pages 128 et 129 du Rapport et énumérés ci-après :

- Taux de couverture
- Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 et 2
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre
- Consommation d'énergie
- Intensité énergétique - Scope 1 et 2
- Mix énergétique - Scope 1 et 2

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 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 aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont décrits en page 130 dans la section « Provenances et méthodologie des données présentées » (ci-après les « critères applicables ») du Rapport de durabilité 2025-2026.

Incertitude inhérente

L'exactitude et l'exhaustivité des indicateurs publiés dans le Rapport sont soumises à des incertitudes inhérentes à leur nature et aux méthodes utilisées pour déterminer, calculer et estimer ces données. En outre, la quantification des indicateurs est soumise à une incertitude inhérente en raison du caractère incomplet des connaissances scientifiques utilisées pour déterminer les facteurs et les valeurs nécessaires pour combiner, par exemple, les émissions de différents gaz. Notre rapport d'assurance doit donc être lu conjointement avec la section « Provenances et méthodologie des données présentées » en page 130 du Rapport.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Guiseppe-Motta 50, 1202 Genève
+41 58 792 81 00

www.pwc.ch

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

Responsabilité de la direction de fonds

La direction de fonds est responsable de la préparation et de la présentation du Rapport de durabilité 2025-2026 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) de Dominicé Swiss Property Fund au 31 décembre 2025 conformément aux critères applicables. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en œuvre et le maintien du système de contrôle interne lié à la préparation et à la présentation du Rapport qui sont exempts d'inexactitudes significatives, qu'elles soient dues à des fraudes ou à des erreurs. En outre, la direction de fonds est responsable de la sélection et de l'application des critères applicables et de la tenue adéquate des registres.

Indépendance et gestion de la qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et autres exigences éthiques du Code international de déontologie des experts-comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (" Code IESBA "), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de comportement professionnel, ainsi que sur les exigences d'indépendance et d'éthique pertinentes telles que transposées en Suisse par EXPERTsuisse.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité y compris 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 exprimer une conclusion sur la sélection d'indicateurs environnementaux publiés dans le Rapport de durabilité 2025-2026. Nous avons effectué notre mission d'assurance limitée conformément à la Norme internationale de missions d'assurance ISAE 3000 (Révisée) " Missions d'assurance autres que les missions d'audit ou de review (examen succinct) d'informations financières historiques " (norme ISAE 3000 (Révisée)) et à la Norme internationale de missions d'assurance 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 exigent que nous devions planifier et réaliser la mission de façon à pouvoir constater avec une assurance limitée que la sélection d'indicateurs environnementaux publiés dans le Rapport de durabilité 2025-2026 a été établie en conformité avec les critères applicables décrits par Dominicé Swiss Property Fund en page 130 du Rapport au 31 décembre 2025, dans tous ses aspects significatifs.

Sur la base de considérations relatives au risque et à l'importance relative, nous avons mis en œuvre nos procédures afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés. Les procédures sélectionnées dépendent du jugement du professionnel en exercice. Une mission d'assurance limitée selon les normes ISAE 3000 (Révisée) et ISAE 3410 a une portée nettement moins étendue qu'une mission d'assurance raisonnable, tant en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne, que les procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués. Par conséquent, la nature, le calendrier et l'étendue des procédures visant à recueillir des éléments probants suffisants et appropriés sont délibérément

limités par rapport à une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, une mission d'assurance limitée fournit moins d'assurance qu'une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Evaluation de la pertinence des critères appropriés décrits dans le Rapport.
- Entretien avec les personnes chargées de l'établissement du Rapport chez Solutions & Funds SA.
- Revue des conclusions des derniers rapports de contrôle de Signa-Terre SA couvrant les processus et contrôles liés à l'établissement des indicateurs environnementaux.
- Réalisation d'examens analytiques pour les indicateurs sélectionnés.
- Réconciliation des indicateurs environnementaux présentés dans le Rapport avec ceux préparés par le prestataire de services : Signa-Terre SA.

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

Conclusion

Sur la base de notre procédure limitée, nous n'avons pas relevé de faits nous permettant de conclure que la sélection d'indicateurs environnementaux publiés dans le Rapport de durabilité 2025-2026 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) de Dominicé Swiss Property Fund au 31 décembre 2025 conformément aux critères applicables (y compris les émissions sur les GES) de Dominicé Swiss Property Fund n'a pas été établie en conformité aux critères applicables, dans tous ses aspects significatifs.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Notre rapport est préparé pour et uniquement pour la direction de fonds de Dominicé Swiss Property Fund et a été préparé exclusivement afin que celui-ci puisse rendre compte de la sélection d'indicateurs environnementaux publiés dans le Rapport de durabilité 2025-2026 de Dominicé Swiss Property Fund au 31 décembre 2025 et pas d'autre but. Nous n'acceptons ou déclinons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport incluant notre conclusion conformément aux modalités de notre mission et ou 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 la direction de fonds de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs environnementaux publiée dans le Rapport 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 Dominicé Swiss Property Fund pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Pierrick Misse

Andriamiseza Adimby Rakotoarijaona

Genève, 23 septembre 2026

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Umweltindikatoren im Nachhaltigkeitsbericht 2025-2026 der Dominicé Swiss Property Fund zum 31. Dezember 2025 an die Fondsleitung der Solutions & Funds SA, Morges

Wir wurden vom Solutions & Funds SA beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die umweltrelevanten Kennzahlen im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht» (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) (nachfolgend «der Bericht») der Dominicé Swiss Property Fund für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025 durchzuführen, wie auf Seite 128 und 129 der Bericht aufgeführt und nachstehend aufgelistet:

- Abdeckungsgrad
- Treibhausgasemissionen – Scope 1 und 2
- Treibhausgasemissionsintensität
- Energieverbrauch
- Energieintensität – Scope 1 und 2
- Energieträgermix – Scope 1 und 2

Die im Bericht veröffentlichten umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden von Solutions & Funds SA wie im Kapitel «Herkunft und Methodologie der dargestellten Daten» auf der Seite 130 des Berichtes erstellt, die sich auf das Rundschreiben 04/2022 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2023 "Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds" der Asset Management Association Switzerland beziehen (hiernach «geeigneten Kriterien»).

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten im Bericht unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden, z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit dem Abschnitt «Herkunft und Methodologie der dargestellten Daten» auf der Seite 130 der Bericht 2026 gelesen werden.

Verantwortung der Fondsleitung

Die Fondsleitung ist für die Erstellung und Präsentation des Berichts (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Dominicé Swiss Property Fund für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Guiseppe-Motta 50, 1202 Genf
+41 58 792 81 00

www.pwc.ch

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

in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung und Präsentation der Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

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

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Umweltindikatoren abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen“ und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählte Umweltindikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Fonds für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) und ISAE 3410 sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sowohl hinsichtlich der Risikobeurteilungsverfahren, einschliesslich des Verständnisses des internen Kontrollsystems, als auch hinsichtlich der als Reaktion auf die beurteilten Risiken durchgeführten Prüfungshandlungen. Dementsprechend sind Art, zeitliche Einteilung und Umfang der Prüfungshandlungen zur Erlangung ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise bewusst begrenzt, so dass eine geringere Sicherheit gewonnen wird .

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung der Angemessenheit der im Bericht beschriebenen geeigneten Kriterien.
- Gespräche mit den bei Solutions & Funds SA für die Erstellung des Berichts zuständigen Personen.
- Durchsicht der Schlussfolgerungen der letzten Kontrollberichte von Signa-Terre SA, welche die Prozesse und Kontrollen im Zusammenhang mit der Erstellung der Umweltindikatoren abdecken.
- Durchführung analytischer Prüfungshandlungen für die ausgewählten Indikatoren.
- Abstimmung der im Bericht dargestellten Umweltindikatoren mit den vom Dienstleister Signa-Terre SA erstellten Indikatoren.

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

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählte Umweltindikatoren im Bericht 2025-2026 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Dominicé Swiss Property Fund für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025 nicht, in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Sonstiger Sachverhalt

Dies ist die deutsche Übersetzung des französischsprachigen Berichtes des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit. Massgeblich ist die französische Fassung.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

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

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit die Fondsleitung darlegen kann, dass sie ihrer Führungsverantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Umweltindikatoren im Bericht nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als der Fondsleitung der Dominicé Swiss Property Fund für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Pierrick Misse

Andriamiseza Adimby Rakotoarijaona

Genf, 23. September 2026

Avertissement

Dominicé Swiss Property Fund («le fonds») est un fonds immobilier de droit suisse ouvert au public, au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), et il est coté en bourse.

Le présent document a été préparé par Dominicé Asset Management SA («Dominicé») dans l'unique but de fournir des informations générales. Ce document n'est pas juridiquement contraignant et ne constitue en aucun cas une offre, une invitation ou une recommandation d'acheter ou de vendre un produit, ni un conseil juridique ou fiscal. Les conditions du fonds sont susceptibles de changer. L'investisseur est prié de consulter le prospectus et les facteurs de risque y inclus avant de prendre la décision d'investir. Un investissement dans le fonds est spéculatif et implique des risques substantiels, y compris celui de la perte complète de son investissement.

Les performances historiques ne sont pas nécessairement des indicateurs de performances futures. Les informations contenues dans ce document ne doivent pas être comprises comme étant une indication de performances futures. Un investissement peut s'apprécier ou se déprécier en fonction inter alia des risques de fluctuations du marché et des risques liés aux taux de change ou à tout autre changement prévisible ou imprévisible.

Dominicé ne fournit aucune garantie, ni implicite ni expresse, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations ou des opinions exprimées dans ce document. Les informations et opinions exprimées ici peuvent être modifiées en tout temps sans notification préalable.

Ce document ne doit pas être distribué ou utilisé, par une personne ou une entité, dans aucune juridiction dans laquelle la distribution ou l'utilisation serait contraire aux lois ou règlements en vigueur. Toute personne en possession de ce document a la responsabilité de s'informer de et de se conformer à toutes les lois et règlements applicables. Ni ce document ni aucune copie ne doivent être envoyés ou remis aux USA ou à une U.S. Person telle que définie par les lois applicables aux USA. Les «US Persons», y compris les citoyens US et les personnes domiciliées aux USA, n'ont pas le droit d'acquérir ou de détenir des parts du fonds.

Le fonds ne se définit pas comme un placement collectif durable, n'est pas géré de manière durable et n'est pas considéré comme une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.

Hinweis

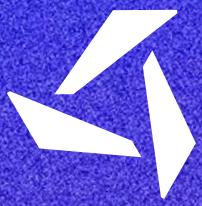
Dominicé Swiss Property Fund («Fonds») ist ein in der Schweiz registrierter Immobilienfonds nach dem Kollektivanlagengesetz vom 23. Juni 2006 («KAG») und der dazugehörigen Verordnung.

Dieses Dokument wurde von Dominicé Asset Management SA («Dominicé») erstellt und dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Investition dar und darf auch nicht als rechtliche oder steuerliche Beratung angesehen werden. Wesentliche Bedingungen des Fonds können sich ändern. Potenzielle Anleger sollten den Prospekt, einschliesslich der Risikofaktoren im Prospekt, vor einer Investitionsentscheidung sorgfältig lesen. Darüber hinaus sollten potenzielle Anleger bei ihrer Entscheidung, zu investieren, ausschliesslich auf den Prospekt vertrauen, auch wenn bestimmte hierin enthaltene Beschreibungen detaillierter sein können als diejenigen im Prospekt. Eine Investition in den Fonds ist spekulativ und beinhaltet erhebliche Risiken, einschliesslich des Risikos, dass ein Anleger einen Teil oder seine gesamte Investition in den Fonds verlieren könnte.

Vergangene leistungen sind nicht zwingend ein indikator für zukünftige ergebnisse. Die Informationen in diesem Dokument sollten nicht als Hinweis auf zukünftige Leistungen angesehen werden. Eine Investition kann unter anderem je nach Marktschwankungen und Wechselkursen oder anderen erwarteten oder unerwarteten Veränderungen steigen oder fallen. Es wird von keiner der Parteien Dominicé, deren Mitgliedern, Mitarbeitern oder verbundenen Unternehmen eine Zusicherung, Gewährleistung oder Verpflichtung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen gegeben und keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit solcher Informationen oder Meinungen übernommen. Die hierin geäusserten Informationen und Meinungen können jederzeit ohne Vorankündigung geändert werden.

Die Verbreitung dieses Dokuments kann in bestimmten Rechtsordnungen eingeschränkt sein. Anteile des Fonds dürfen in Rechtsordnungen oder an eine Anlegerkategorie unter Umständen, die einen Verstoss gegen geltende Gesetze oder Vorschriften darstellen würden, nicht angeboten werden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen nur als allgemeine Orientierung, und es liegt in der Verantwortung der Personen, die dieses Dokument besitzen, sich über alle geltenden Gesetze und Vorschriften der jeweiligen Rechtsordnungen zu informieren und diese einzuhalten. Weder diese Informationen noch eine Kopie davon dürfen in die Vereinigten Staaten gesendet, mitgenommen oder dort verteilt werden, noch an eine US-Person gemäss den anwendbaren Gesetzen der Vereinigten Staaten («US-Personen»). US-Personen, einschliesslich US-Bürgern und Personen mit Wohnsitz in den USA, dürfen keine Anteile am Fonds erwerben oder halten.

Der Fonds definiert sich nicht als nachhaltiges kollektives Anlageinstrument, wird nicht nachhaltig verwaltet und wird nicht als kollektives Vermögen betrachtet, das sich auf Nachhaltigkeit im Sinne der Selbstregulierung der AMAS bezüglich Transparenz und Veröffentlichung von Informationen durch kollektive Vermögen mit Nachhaltigkeitsbezug bezieht.



Direction du fonds

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
CH-1110 Morges
022 365 20 70
info@solutionsandfunds.ch
www.solutionsandfunds.ch

Gestionnaire

Dominicé Asset Management SA
Rue de la Confédération 5
CH-1204 Genève
022 319 20 80
ir@dominice.com
www.dominice.com

Invest like us.