



# Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

## Factsheet détaillé : Dominicé Swiss Property Fund

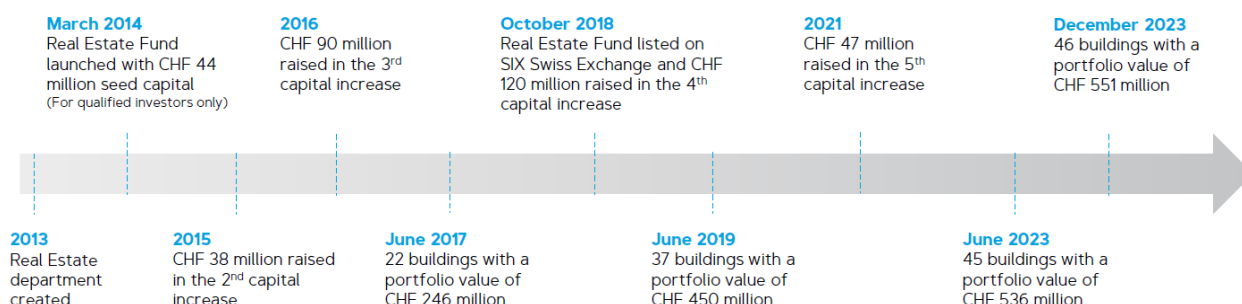
*Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).*

## DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

**Dominicé Swiss Property Fund** (« DSPF ») a décidé de procéder à une augmentation de capital Pour un montant **cible** de **CHF 38 millions** et un apport en nature (SWAP) pour 13 millions. La **période de souscription** aura lieu du **31 mai au 14 juin 2024** (libération le 21 juin 2024).

Cette nouvelle levée de fonds a pour but de financer de **nouvelles opportunités d'investissement dans le Canton de Genève**, ainsi que de concrétiser des projets d'**acquisition d'immeubles résidentiels** localisés dans des centres urbains de Suisse romande.

Le « DSPF » est un fonds immobilier de droit suisse ouvert au public. Il a été lancé en mars 2014 et est coté sur le SIX Swiss Exchange depuis 2018. Sa gestion est assurée par Dominicé & Co – Asset Management, une société en commandite fondée en 2003, régulée FINMA et dont l'objectif est d'offrir à ses clients des produits financiers et des services générant des rendements positifs ajustés au risque, indépendamment des conditions de marché.



Source : Dominicé & Co

L'**objectif de croissance** du fonds immobilier est d'atteindre une fortune brute de **1 milliard de francs** suisses à l'**horizon 2029**. Cette fortune pourra être mobilisée grâce au **vaste réseau** de l'équipe de gestion immobilière et de gestionnaires de fortunes de Dominicé, ainsi que grâce à des **partenariats** mis en place avec des fiduciaires, des Family offices, des gestionnaires privés et des promoteurs.

## IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Dominicé Swiss Property Fund a été effectuée. Pour plus d'informations ou pour des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

---

**STYLE DE GESTION ACTIVE: « INVESTISSEMENTS DANS DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS À FORT POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR, SITUÉS DANS DES CENTRES URBAINS DE SUISSE ROMANDE ET DÉTENU EN PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DIRECTE »**

L'équipe de gestion du « DSPF » investit principalement dans des **immeubles locatifs résidentiels résilients aux fluctuations économiques**. L'allocation ciblée est de 80% de la fortune du fonds. Le portefeuille immobilier se compose majoritairement de biens situés dans des **centres urbains de Suisse romande** et est caractérisé par une certaine qualité de construction. Un taux de perte sur loyers inférieur à 3% est visé.

L'accent est mis sur un processus continu de rénovation et de mise en valeur de nos actifs afin d'assurer une croissance continue des revenus. C'est pourquoi des objets présentant un **fort potentiel de mise en valeur** ou de **densification** sont privilégiés.

L'objectif du gestionnaire est de mettre en œuvre **une gestion active** en vue de créer de la valeur immobilière. Pour ce faire, il applique les stratégies suivantes :

- **Maximisation des revenus locatifs** : cette stratégie implique la renégociation des baux pour les aligner aux conditions de marché, l'optimisation des taux d'occupation et la diversification des locataires
- **Rationalisation des coûts opérationnels** : le gestionnaire renégocie périodiquement les conditions des contrats avec ses prestataires et optimise les consommations énergétiques des immeubles grâce à des contrats de performance énergétique (CPE)
- **Réduction des vacants** : pour minimiser les périodes de vacance, le gestionnaire applique une stratégie de commercialisation ciblée et propose des solutions adaptées aux besoins des locataires

- **Repositionnement des actifs et développement de projets immobiliers** : une analyse régulière des opportunités de construction et de repositionnement des actifs est effectuée. Cela inclut la modification des affectations, l'adaptation de l'offre aux besoins du marché, et le développement de nouveaux projets immobiliers
- **Densification et surélévation** : en examinant activement le potentiel de densification et de surélévation de chaque actif immobilier, le gestionnaire cherche à optimiser l'utilisation de l'espace et la valeur de son parc immobilier
- **Recyclage du capital** : le gestionnaire évalue les opportunités de vente pour optimiser la performance du fonds. Cela implique l'identification de nouvelles opportunités générant des plus-values potentielles afin de réinvestir de manière stratégique ses capitaux

Une **gestion responsable des ressources disponibles** est au cœur de la philosophie d'entreprise du « DSPF » et guide la planification de son développement. C'est pourquoi l'équipe de gestion s'efforce de maximiser la valeur des actifs immobiliers du fonds en identifiant et en exploitant l'ensemble des opportunités de création de valeur.

Finalement, une **détention en propriété foncière directe** est privilégiée afin de permettre aux porteurs de parts résidant en Suisse d'être exonéré d'impôts sur les parts détenues.

## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Depuis 2018, le fonds est entré à la bourse SIX Swiss Exchange. Par conséquent, l'indice de référence officiel pour ce type d'investissement est le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

La stratégie du fonds est de construire un **portefeuille immobilier équilibré, diversifié et capable de générer des revenus stables et constants**. Elle vise à offrir un rendement positif en francs suisses ajusté aux risques, tout en préservant la valeur des actifs de l'inflation.

Les actifs recherchés par le gestionnaire correspondent aux critères suivants :

- **Zone géographique** : Suisse romande, spécifiquement les villes de plus de 10 000 habitants
- **Micro Situation** : Emplacements stratégiques, proches des commodités et des transports publics

- **Typologie:** Résidentielle ou mixte à prépondérance résidentielle. Neuf ou ancien à redévelopper
- **Stratégie :** Core, Core+ et Value-add
- **Rendement Cible :** Rendement brut d'environ 4.0%. Rendement net de 2.5 à 3.0%
- **Volume moyen :** MCHF 5 à MCHF 60

#### LE PORTEFEUILLE AU 31.12.2023

Le portefeuille est composé de **46 immeubles** d'une valeur de marché estimée à **CHF 546.93 millions**. Son **état locatif théorique** annualisé s'élève à **CHF 23.27 millions** pour un taux de **vacance** (sans vacants travaux) de **1.63%** et un **rendement brut** global de **4.3%** au 31.12.2023.

Un soin particulier a été apporté à la sélection des objets qui sont localisés dans des **emplacements stratégiques et de qualité**. Au 31.12.2023, **93% du portefeuille** avait un rating macro (source : Wüest Partner, pondération sur la valeur vénale) « **Supérieur à la moyenne à Excellent** », dont 64% de « Bon » à « Excellent ».

Le taux de **vacance** est **inférieur** au **taux ciblé** de **3%** et a connu une baisse par rapport à l'exercice précédent en raison du renforcement du suivi commercial dans la recherche active de nouveaux locataires et de la qualité des immeubles du parc immobilier.



Portfolio as of 31.12.2023								
Adress	City	Acquisition year	Investment Strategy	Use	Market Value	GY on MV	Vacancy rate % (not taking into account the renovations)	
Chemin du Rionzi 43, 45, 47, 49, 51, 53	1052 Le Mont-sur-Lausanne	31.03.2014	Core	Residential	37 959 000	4.55%	1.87%	
Chemin des Roses 3, 5	1020 Renens	15.09.2014	Core +	Residential	14 170 000	4.45%	0.00%	
Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20	1003 Lausanne	15.12.2014	Value added	Residential	13 694 000	4.68%	2.58%	
Route d'Aigle 21, 23	1880 Bex	19.12.2014	Core	Residential	14 254 000	4.43%	6.16%	
Route de Marcolet 15a	1023 Crissier	01.10.2015	Core +	Residential	7 488 000	4.12%	2.69%	
Rue du Jura 14	1023 Crissier	15.10.2015	Opportuniste	Commercial	7 288 000	6.53%	0.00%	
Chemin de la Forêt 14	1024 Ecublens	26.10.2015	Core	Residential	14 982 000	3.99%	0.88%	
Route de l'Eglise 7a, 7b	1291 Commugny	21.12.2015	Core	Residential	6 390 000	4.25%	0.35%	
Rue du Simplon 33	1800 Vevey	15.03.2016	Value added	Mixed	7 528 000	4.24%	7.30%	
Rue de la Blancherie 5	1022 Chavannes-près-Renens	28.04.2016	Core +	Residential	22 143 000	4.48%	0.10%	
Rue des Draïzes 55, 57, 59, 61	2000 Neuchâtel	01.07.2016	Core +	Residential	21 066 000	4.30%	2.59%	
Avenue de France 18bis	1004 Lausanne	30.11.2016	Value added	Residential	5 638 000	3.81%	0.00%	
Rue de la Borde 17, 17b / Chemin de Mémise	1018 Lausanne	01.12.2016	Value added	Res/Building to demolish	10 003 000	0.00%	0.00%	
Rue du Jura 10, 12	2525 Le Landeron	01.12.2016	Core +	Residential	10 270 000	4.76%	4.31%	
Avenue des Bergières 59	1004 Lausanne	01.02.2017	Value added	Residential	5 559 000	4.64%	4.28%	
Avenue de la Condémine 1	1814 Tour-de-Peilz	28.02.2017	Core +	Residential	10 930 000	3.96%	0.00%	
Route des Grives 2	1763 Granges-Paccot	01.03.2017	Value added	Commercial	11 370 000	6.26%	5.39%	
Rue de l'Orangerie 3	1202 Genève	01.04.2017	Core +	Residential	8 593 000	3.79%	0.00%	
Route des Grives 4	1763 Granges-Paccot	30.06.2017	Value added	Mixed	3 764 000	5.66%	8.50%	
Rue Centrale 1	1350 Orbe	01.10.2017	Value added	Mixed	5 200 000	5.46%	0.00%	
Chemin de Rueyres 1	1092 Belmont-sur-Lausanne	16.10.2017	Core +	Residential	5 756 000	4.17%	0.00%	
Rue du Midi 2	1870 Monthey	18.10.2017	Value added	Mixed	5 100 000	4.98%	0.00%	
Sous-les-Terreaux 1	1804 Corsier-sur-Vevey	01.12.2017	Core +	Residential	4 309 000	4.07%	0.41%	
Avenue de Florissant 28	1020 Renens	15.12.2017	Core +	Residential	19 125 000	4.31%	0.00%	
Rue de l'Arc-en-Ciel 8	1030 Bussigny	15.01.2018	Opportuniste	Commercial	11 760 000	5.85%	3.13%	
Rue du Rüschi 1 / Faubourg du Lac 64, 66 / Rue Centrale 2, 4	2502 Bienne	01.02.2018	Value added	Residential	25 944 000	5.44%	2.63%	
Rue du Centre 140	1025 Saint-Sulpice	01.03.2018	Opportuniste	Mixed	4 123 000	4.25%	0.00%	
Chemin des Murets 10	1814 Tour-de-Peilz	01.03.2018	Value added	Residential	9 635 000	3.81%	0.00%	
Rue de Moulins 36, 38, 40, 42	1400 Yverdon-les-Bains	30.04.2018	Core +	Residential	12 440 000	4.46%	0.00%	
Rue du Parc 71	2300 La Chaux-de-Fonds	01.06.2018	Core	Residential	7 638 000	5.28%	15.27%	
Route de la Vallée 7, 9, 11	1180 Rolle	15.01.2019	Core	Mixed	59 735 000	4.59%	0.69%	
Route de la Maladière 22, 24	1022 Chavannes-près-Renens	01.02.2019	Value added	Residential	18 137 000	3.89%	0.12%	
Rue de Grise-Pierre 26, 28	2000 Neuchâtel	01.03.2019	Core +	Residential	8 500 000	4.46%	0.00%	
Chemin des Cèdres 6, 8	1004 Lausanne	31.03.2019	Opportuniste	Commercial	3 449 000	4.17%	0.00%	
Avenue du Grey 47	1018 Lausanne	30.07.2021	Value added	Residential	5 516 000	3.52%	0.00%	
Rue Dr César-Roux 28	1003 Lausanne	31.08.2021	Value added	Residential	12 383 000	4.00%	0.00%	
Avenue de France 20	1004 Lausanne	16.02.2022	Value added	Residential	4 289 000	3.11%	0.00%	
Rue de Verdeaux 10a	1020 Renens	14.02.2022	Core	Residential	5 995 000	3.30%	0.00%	
Rue de Lyon 65bis	1203 Genève	27.01.2022	Value added	Residential	16 903 000	2.82%	0.08%	
Rue de l'Alé 4	1003 Lausanne	04.03.2022	Core	Mixed	4 215 000	3.33%	0.00%	
Rue de l'Alé 42	1003 Lausanne	04.03.2022	Core	Mixed	7 685 000	3.36%	0.00%	
Rue de Couvaloup 5, 7	1110 Morges	19.04.2022	Core +	Mixed	5 766 000	3.40%	0.00%	
Avenue de Béthusy 30	1005 Lausanne	01.04.2022	Core +	Residential	12 864 000	2.97%	0.00%	
Avenue de Corsier 3	1800 Vevey	01.07.2022	Value added	Residential	6 936 000	3.33%	0.00%	
Avenue Nestlé 45,47,49	1800 Vevey	27.01.2023	Core +	Residential	19 010 000	3.52%	0.00%	
Avenue de Montchoisi 26-28	1006 Lausanne	23.08.2023	Value added	Mixed	11 426 000	3.60%	0.00%	
<b>TOTAL</b>					<b>546 928 000</b>	<b>4.30%</b>	<b>1.63%</b>	

Source : IMvestir Partners SA

Le fonds prévoit également de nombreux **projets de développement** au sein du **parc immobilier existant**. À ce jour, 70% des immeubles composant le parc a été soumis à une analyse approfondie et 35% de ces derniers ont déjà abouti à des projets permettant la création de **nouvelles surfaces**. Les 30% restant du parc est actuellement en cours d'analyse et devrait se finaliser d'ici l'été 2024. À noter que chaque projet de densification est accompagné d'une rénovation complète de l'immeuble existant.

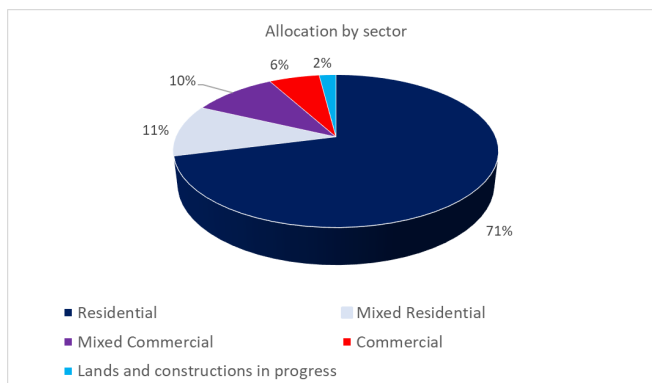
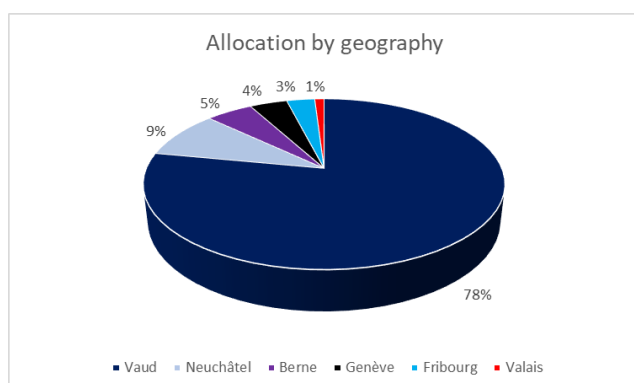
Buildings	Estimated delivery date	Dev CAPEX (in CHF million)	Renovation CAPEX (in CHF million)	Additional rents (Dev)	Additional rents (Renovation)	ROI on dev	Total ROI on Capex	Overall energy class before / after	Direct CO2 emissions before/after kg/m2
Borde 17, 17bis Lausanne	end 2024	8.21	0	276'008	0	3.37%	3.37%	G → B	50 → 0
Avenue des Bergières 59 Lausanne	beginning 2026	0.74	2.01	36 000	82 725	4.88%	4.33%	G → B	46 → 0
Rue du Simplon 33 Vevey	beginning 2026	0.33	1.22	25 200	42 055	7.73%	4.34%	F → D	69 → 47
Rue de la Blancherie 5 Chavannes-près-Renens	end 2026	-	6.22	0	256 572	0.00%	4.13%	D → B	22 → 0
Avenue de Corsier 3 Vevey	end 2026	0.82	1.26	46 560	51 835	5.70%	4.75%	E → B	38 → 0
Rue de Lyon 65b Genève	summer 2027	2.55	1.49	198 200	61 638	7.76%	6.42%	E → B	40 → 0
Avenue du Grey 47 Lausanne	summer 2027	0.82	1.07	43 750	43 959	5.36%	4.66%	F → B	41 → 0
Chemin des Murets 10 La Tour-de-Peilz	summer 2027	0.26	2.16	19 250	88 979	7.44%	4.48%	F → B	43 → 0

Source : IMvestir Partners SA

En plus des potentiels de densification immédiats, environ 10% du parc attend des **potentiels de développement supplémentaires** liés à de nouvelles réglementations associées à des quartiers majeurs, qui devraient se concrétiser dans un **délai de 8 à 12 ans**.

Un **plan décennal** est mis à jour annuellement sur **l'ensemble du parc immobilier**. Il répertorie l'ensemble des mesures d'entretien et de rénovation prévues afin de maintenir la valeur vénale du parc immobilier. Il inclut également l'ensemble des mesures qui permettront la croissance des revenus locatifs du parc (rénovation appartement, rénovation énergétiques et densification). **16 immeubles font actuellement l'objet d'une analyse de faisabilité dans le cadre de projets de densification et de rénovation.**

### Diversification géographique et sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA



Comme illustré ci-dessus, **la stratégie d'investissement** du fonds consiste à investir majoritairement dans des immeubles résidentiels ou mixtes avec rez-de-chaussée commercial (**au minimum 80%**) dans des centres urbains de Suisse romande.

#### PERFORMANCE ATTENDUE

Dominicé Swiss Property Fund a généré sur l'exercice 2023 un rendement de placement (sur VNI) de 2.4% et un rendement du dividende de 2.7% (ratio de distribution de 97.5%).

Son objectif est de générer un **rendement de placement** d'environ 4%. et un **rendement du dividende** de **2.5% à 3%**, auquel peut s'ajouter **une appréciation de la valeur du parc**.

#### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le fonds prévoit une croissance d'environ **CHF 50 à 100 millions par an**, pour atteindre une **taille de CHF 1 milliard d'ici à 2029**.

#### PIPELINE

Le pipeline du fonds est composé de 4 immeubles résidentiels dans le canton de Genève, d'une valeur d'acquisition de CHF 68 millions. D'autre part, 8 immeubles dans le canton de Vaud, d'une valeur d'acquisition de CHF 69 millions, sont en cours d'analyse. Ils répondent à des stratégies d'investissement de type « Core » et « Value-add » et sont situés dans le canton de Vaud et le canton de Genève.

D'une manière générale, le gestionnaire axe ses futures acquisitions sur des immeubles résidentiels localisés dans des centres urbains de Suisse romande et proches des commodités. Ils doivent afficher des niveaux de pertes de loyers faibles et offrir une réserve locative supérieure à 15%. Le rendement brut projeté cible est d'environ 4.5% et doit contribuer à **sécuriser le dividende de CHF 3.15/ part** sur le long terme.



Pipeline as of 05.2024			
City	Status	Purchase price (in CHF million)	Gross yield on Purchase price
Onex (GE)	BO accepté - VAT en cours	16,83	4,02%
Grand-Lancy (GE)	BO accepté - VAT en cours	16,81	4,00%
Genève (GE)	BO accepté - VAT en cours	18,13	3,89%
Les Acacias (GE)	BO accepté - VAT en cours	15,73	3,87%
<b>TOTAL</b>		<b>67,5</b>	<b>3.95%</b>

Source : IMvestir Partners SA

Par ailleurs, les demandes de permis relatifs à **huit nouveaux projets de construction**, pour un volume d'investissement **d'environ CHF 30 millions**, seront présentées aux autorités d'ici l'été 2024. Ces projets concernant le parc immobilier existant.

## ESG

Un **suivi énergétique** de l'ensemble du **parc immobilier** a été mis en place **dès 2021** en collaboration avec **Signa-Terre SA**, société spécialisée en surveillance énergétique et modélisation de rénovation.

Le rapport répertorie et analyse les émissions de CO<sub>2</sub>, les consommations thermiques, électriques et d'eau. En 2022, **le taux de couverture** est de **96.42%**. De manière générale, le parc immobilier a obtenu des notes stables par rapport à l'exercice précédent (notation allant de A – très performant à G – peu performant) :

- Emissions de CO<sub>2</sub> : C
- Consommations thermiques : C
- Consommations électriques : C
- Consommations d'eau : B (note de C en 2021)

L'objectif de ce suivi est de **modéliser** les **investissements énergétiques** du portefeuille en évaluant les **impacts** afin de déterminer les **priorités à court et à moyen terme**.

Par ailleurs, en anticipation de l'adoption des indices environnementaux de l'AMAS, Dominicé a pris la décision d'auditer et de certifier la surface de référence énergétique (SRE) de l'ensemble de ses immeubles par un prestataire agréé, conformément aux normes SIA 380:2015.

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

Enfin, une politique de placement basée sur l'intégration de facteurs durables sera bientôt soumise à la FINMA pour approbation. À terme, le gestionnaire souhaite devenir membre de l'indice GRESB.

#### L'ÉQUIPE DE DOMINICE SWISS PROPERTY FUND

Dominicé est une société indépendante de gestion d'actifs établie à Genève. Elle gère des avoirs dépassant les **CHF 1.3 milliard** grâce à une équipe expérimentée de **19 personnes**. Elle propose des produits d'investissement spécialisés ainsi qu'un service de gestion de patrimoine. Elle bénéficie ainsi d'une vaste **expertise macro-économique** et d'une **vue globale des marchés financiers**.

La gestion du Dominicé Swiss Property Fund repose sur une équipe de **9 professionnels** couvrant des domaines variés tels que l'acquisition, l'expertise immobilière, la gestion d'actifs immobiliers, le développement et la construction, le développement durable et la gestion de fonds immobiliers. Un **processus rigoureux de sélections des actifs** a ainsi pu être mis en place, tirant profit du large panel de compétences présentes à l'interne, notamment en terme de **valorisation**, d'identification des **potentiels de développement** et de **chiffrages de travaux**.

L'équipe immobilière tire également parti d'autres **compétences** disponibles à l'interne, notamment dans les domaines de la gestion du risque, des opérations et de l'informatique, assurant ainsi **flexibilité** et **réactivité** en terme de **prise de décision** face aux évolutions du marché.

Des synergies positives entre départements permettent ainsi de **maximiser la valeur du fonds** sur le long terme tout en **limitant les risques** afin d'**assurer un rendement en adéquation avec les attentes des investisseurs** du fonds.

Enfin, la société Dominicé est affiliée à un certain nombre d'associations reconnues dans les domaines de l'immobilier et de la titrisation immobilière (COPTIS, SVIT, ULI, etc). Ces affiliations stratégiques offrent à la société une **plateforme dynamique** pour **perfectionner ses compétences** techniques, **partager les meilleures pratiques** de l'industrie, **élargir son réseau d'influence**, et renforcer la visibilité du fonds Dominicé Swiss Property Fund. Cette démarche lui permet d'anticiper les évolutions normatives et les nouvelles tendances du marché, assurant ainsi la **pérennité de ses investissements immobiliers**. Cette proactivité a pour objectif de renforcer la position de Dominicé en tant que gestionnaire d'actifs immobiliers.

---

## Disclaimer

*Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Les performances passées ne sauraient constituer une garantie de leur évolution future. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright Mai 2024.*

---