



Dominicé Swiss Property Fund

Mai 2024

Augmentation de capital de juin 2024

SOMMAIRE

- **Equipe du fonds immobilier**
- **Revue macroéconomique**
- **Stratégie d'investissement**
- **Performance et chiffres clés du fonds**
- **Augmentation de capital 2024**
- **Pipeline d'acquisitions**
- **Projets de densification en cours et à venir**
- **Prévisions et perspectives**
- **Informations additionnelles**



Avenue de Béthusy 30, 1005 Lausanne

Equipe du fonds immobilier

ÉQUIPE DU FONDS IMMOBILIER*

COMITÉ D'INVESTISSEMENT



Dr. Michel Dominicé

Associé Senior



Pierre de Saab

Associé



Diego Reyes

Gérant Senior du Fonds



Maureen du Sordet

Project Manager



Fabrice Morel

Asset Manager



Marie Lemaître

Finance Manager

RELATIONS INVESTISSEURS



Aiste Ortiz

Senior IR Manager



Martin Spreng

IR Manager



Pascale Imhoff

CCO



Michael Heintze

CRO



Liv Droz

COO

COMPLIANCE, RISQUES, OPERATIONS

* Biographie de l'équipe à la fin de la présentation

FOCUS SUR L'ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

GÉRANT SÉNIOR DU FOND



Diego Reyes

- **Titrisation immobilière:** 10 ans d'expérience en tant que Directeur administratif et financier de Solvalor Fund Management SA.
- **Stratégie d'investissement immobilier:** 10 ans d'expérience en tant que responsable du fonds Solvalor 61.
- **Diplômes:** Certification en gestion d'entreprise / Certificat de formation immobilière (USPI) / Diplôme d'économie et de commerce.

FINANCE MANAGER



Marie Lemaître

- **Evaluation immobilière:** expérience en évaluation de biens immobiliers de rendements et de projets de développement au sein de CBRE, leader en conseil immobilier.
- **Finance d'entreprise:** 8 ans d'expérience en audit externe (PwC) et en finance d'entreprise (Groupe Rolex).
- **Diplômes:** Master en immobilier de l'Institut d'Études Immobilières de Genève (IEI) / Master en comptabilité, contrôle de gestion et finance (HEC Lausanne).

PROJECT MANAGER



Maureen du Sordet

- **Développement immobilier :** expérience dans le dimensionnement et la réalisation de projets immobiliers au sein de la société CBRE, leader en conseil immobilier.
- **Gestion d'actifs immobilier:** expérience dans la mise en place de stratégies de développement & rénovation et stratégie ESG à moyen et long terme.
- **Ingénierie et construction:** 10 années d'expérience au sein des sociétés Sétra, Technip et Ingeni SA,
- **Diplômes :** Master of Science en ingénierie structurale de l'Imperial College London et de l'ENTPE. Échange universitaire et programme de recherche à Columbia University – New York City.

ASSET MANAGER



Fabrice Morel

- **Gestion immobilière:** 17 ans d'expérience en tant que gestionnaire de portefeuilles immobiliers pour le compte de clients institutionnels au sein de la régie de Rham SA.
- **Immobilier résidentiel:** conseil stratégique aux propriétaires institutionnels dans la gestion à moyen et à long terme de leur patrimoine immobilier.
- **Diplômes:** Brevet Fédéral de gérant d'immeubles.

Revue macroéconomique

FED: VOLONTÉ AFFICHÉE DE RETOUR DE L'INFLATION A 2%, MAIS SANS EMPRESSEMENT

L'environnement monétaire de notre époque

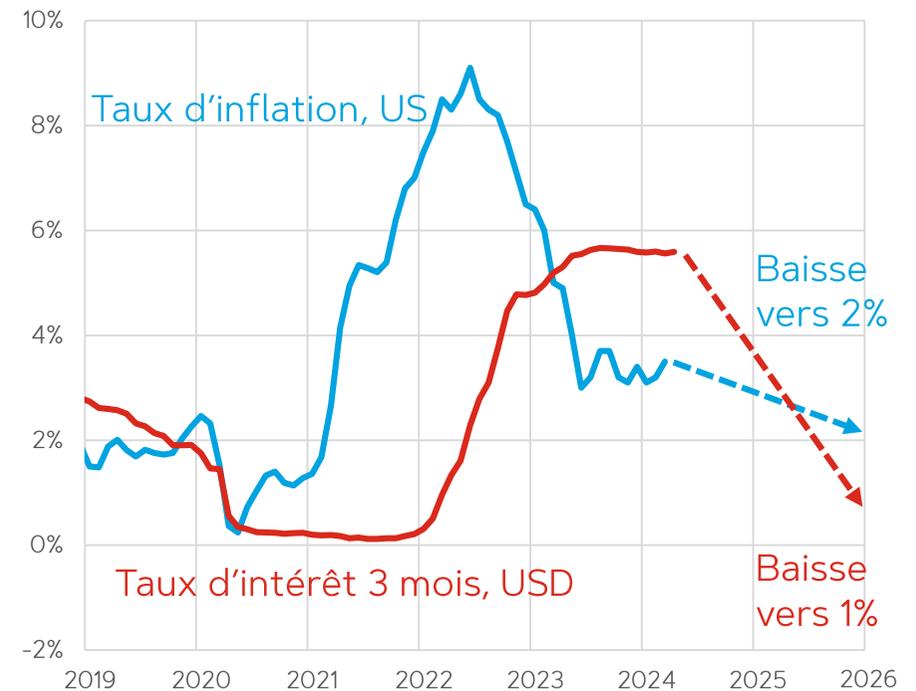
- **Capitalisme à taux d'intérêt négatifs** (les taux d'intérêt compensent rarement l'inflation)
- **L'économie à stimulus permanent**

Sources d'influence spécifiques en 2024

- Une économie américaine encore forte
- Un marché du travail tendu
- Des vacants très élevé dans les bureaux, un risque de crise du crédit immobilier

Ce qu'il faut attendre

- Lent recul de l'inflation en 2024 et début de la baisse des taux d'intérêt
- A terme, inflation à 2% et taux d'intérêt à 1%



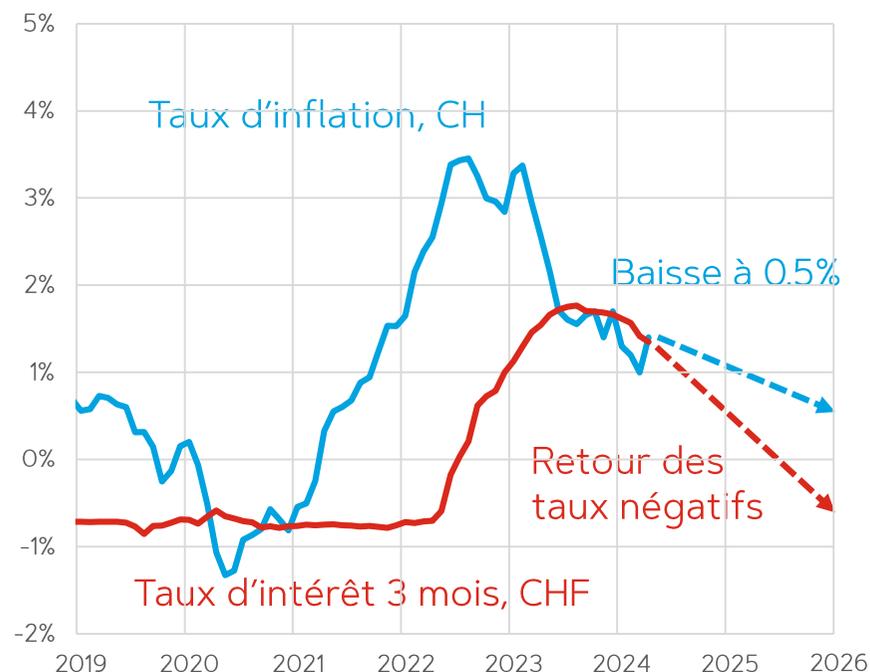
EN SUISSE, SCÉNARIO SIMILAIRE MAIS SUR DES NIVEAUX PLUS BAS

La BNS bénéficie de facteurs favorables dans sa lutte contre l'inflation

- **La hausse du franc**, un instrument efficace de réduction d'inflation
- Pays créancier net, budgets équilibrés
- Population attachée à la stabilité monétaire

A terme, le retour des taux d'intérêt négatifs

- Risque d'un bilan BNS surdimensionné, risque de la hausse du CHF, risque de la déflation
- Des taux négatifs difficilement évitables



Stratégie d'investissement

PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL EN SUISSE ROMANDE

Une stratégie d'investissement axée sur **5 points clés** :

- Des **immeubles locatifs** à dominance **résidentielle**
- Localisés sur **l'arc lémanique**
- Des objets situés dans les **centres urbains**, proche des **commodités** et des **transports**
- Des biens bénéficiant d'un **potentiel** de **densification**, de **redéveloppement** et/ou d'une **réserve locative** attractive
- Un rendement net cible situé entre **2.5%** et **3.0%**



Chemin du Rionzi 43-53, Le Mont-sur-Lausanne



Avenue de Montchoisi 26-28, Lausanne



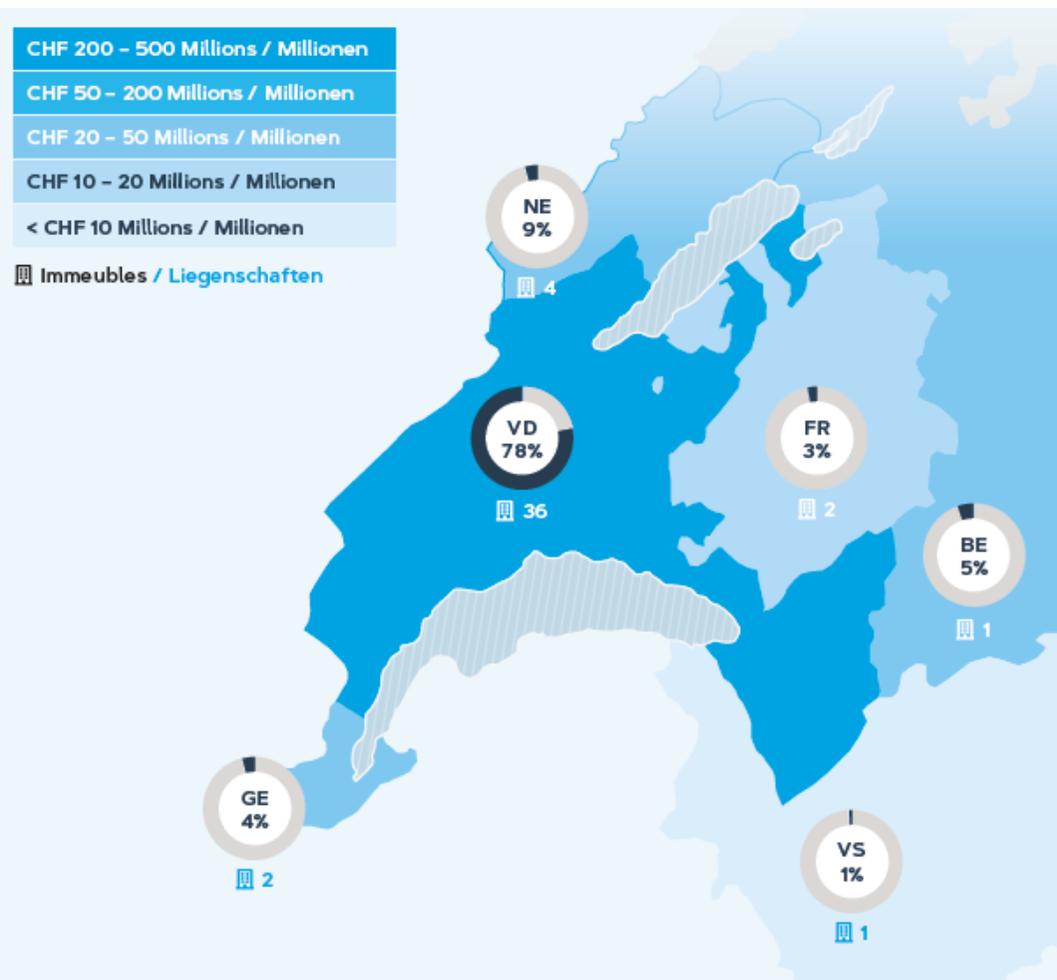
Rue des Draizes 55-61, Neuchâtel

POSITIONNEMENT DU PORTEFEUILLE

	Décembre 2023	Juin 2023
Valeur vénale	547 Mios	531 Mios
Prix de revient	522 Mios	507 Mios
Nombre immeubles	46	45
Nombre appartements	1'022	1'003
Surfaces commerciales	24'452 m²	25'910 m ²
Etat locatif théorique ²	23.3 Mios	22.5 Mios
Revenus locatifs	11.3 Mios³	21.9 Mios
Ratio EL/VV ²	4.30%	4.29%
Ratio EL/PR ²	4.50%	4.49%
Taux de vacant ¹	1.63%	2.22%
Taux d'actualisation moyen pondéré	3.36%	3.40%
Loyer effectif ⁴	223 CHF/m²/an	229 CHF/m ² /an
Loyer marché ^{4&5}	269 CHF/m²/an	268 CHF/m ² /an
Réserve locative ^{4&5}	21%	17%

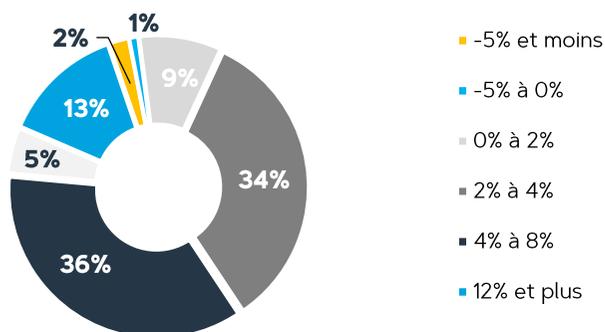
¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux
² Hors immeubles en construction
³ Sur une période de 6 mois

⁴ Parking exclus et hors immeubles en construction
⁵ Source : experts du fonds

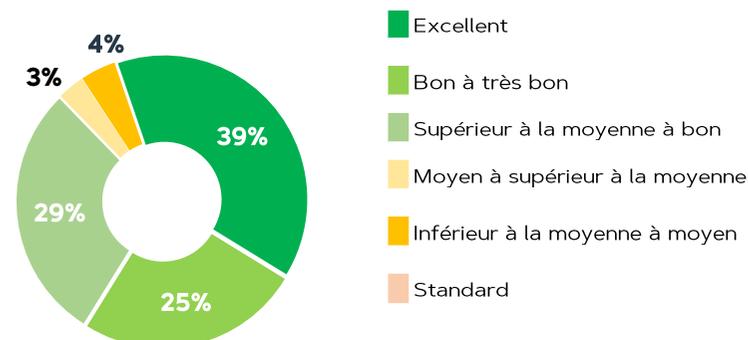


AXÉ SUR LES CENTRES URBAINS

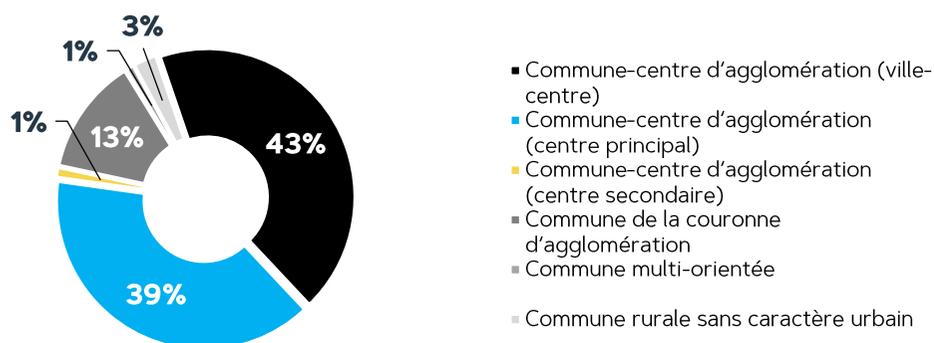
RÉPARTITION EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION SUR CINQ ANS ^{1&3}



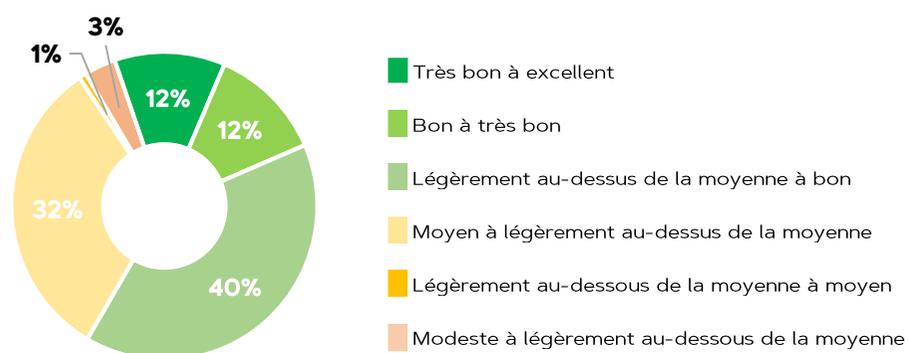
RÉPARTITION NOTE MACRO W&P ^{1&4}



RÉPARTITION PAR CARACTÈRE URBAIN DE LA COMMUNE ^{1&2}



RÉPARTITION NOTE MICRO W&P ^{1&4}

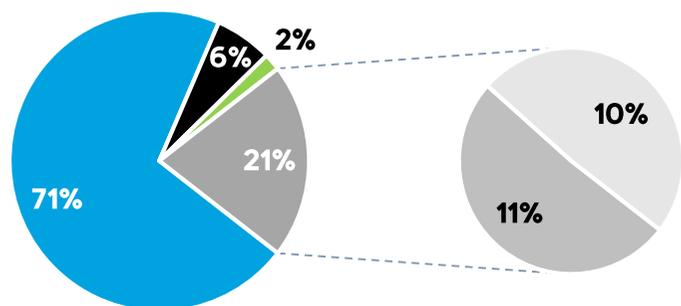


1 Selon la valeur vénale au 31 décembre 2023, source : Wüest Partner
2 La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS

3 Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'OFS
4 Source : Wüest Partner

PRÉPONDÉRANCE RÉSIDENTIELLE

UN PORTEFEUILLE À FORTE DOMINANCE RÉSIDENTIELLE¹



- Résidentiel
- Commercial
- Constructions en cours
- Mixte Résidentiel
- Mixte Commercial

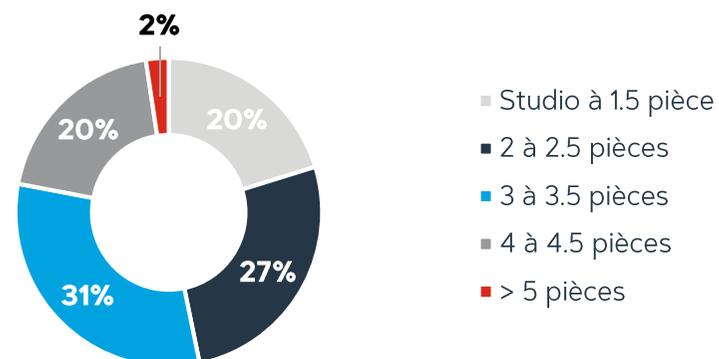


Rue de l'Orangerie 3, Genève

DES TYPOLOGIES TRÈS RECHERCHÉES²



Avenue de Béthusy 30, Lausanne



¹ Selon la valeur vénale au 31 Décembre 2023
² Par nombre d'unités 31 Décembre 2023

Performance et chiffres clés du fonds

CHIFFRES CLÉS DU FONDS

Hausse de l'état locatif **+3.5%** 

Recul du taux de perte sur loyer **-18%** 

Hausse de la valeur vénale du parc **+3.0%** 

	Décembre 2023	Juin 2023
Valeur nette d'inventaire par part	CHF 121.99³	CHF 123.45 ²
Cours en bourse	CHF 122.50	CHF 116.50
Agio/disagio	+0.42%	-5.63%
Rendement de placement	1.36%³	2.40% ²
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV) ²	0.76%	0.78%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.47%³	59.28% ²
Rendement des fonds propres (ROE) ²	1.22%	2.34%
Taux de perte sur loyer (Sans vacants pour travaux) ¹	1.97%³	2.40% ²
Coefficient d'endettement	31.52%	28.70%

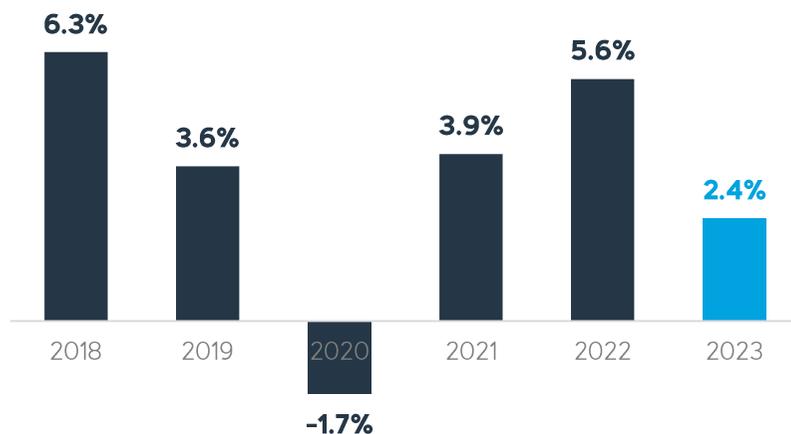
¹ Dont taux de vacance structurel (hors travaux) de 2.22% au 30.06.2023 à 1.63% au 31.12.2023

² Calculés sur douze mois

³ Calculés sur la période sous revue (6 mois)

PERFORMANCE & INDICATEURS CLÉS

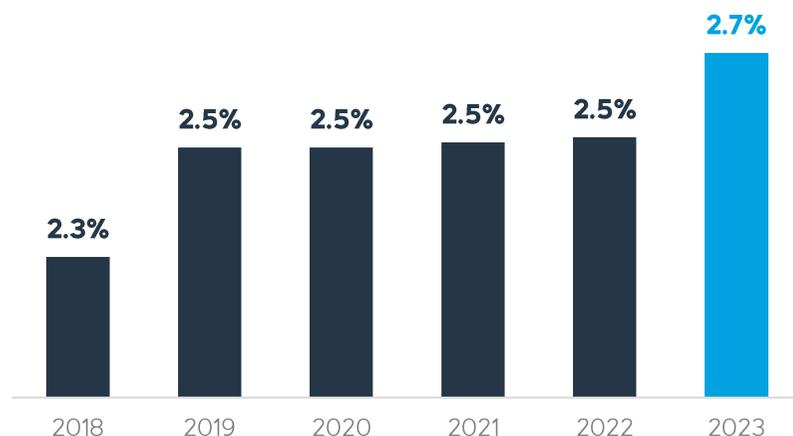
Rendement de placement¹



Meilleur fonds immobilier Suisse de l'indice SWIIT en terme de performance sur 3 ans



Rendement sur distribution¹



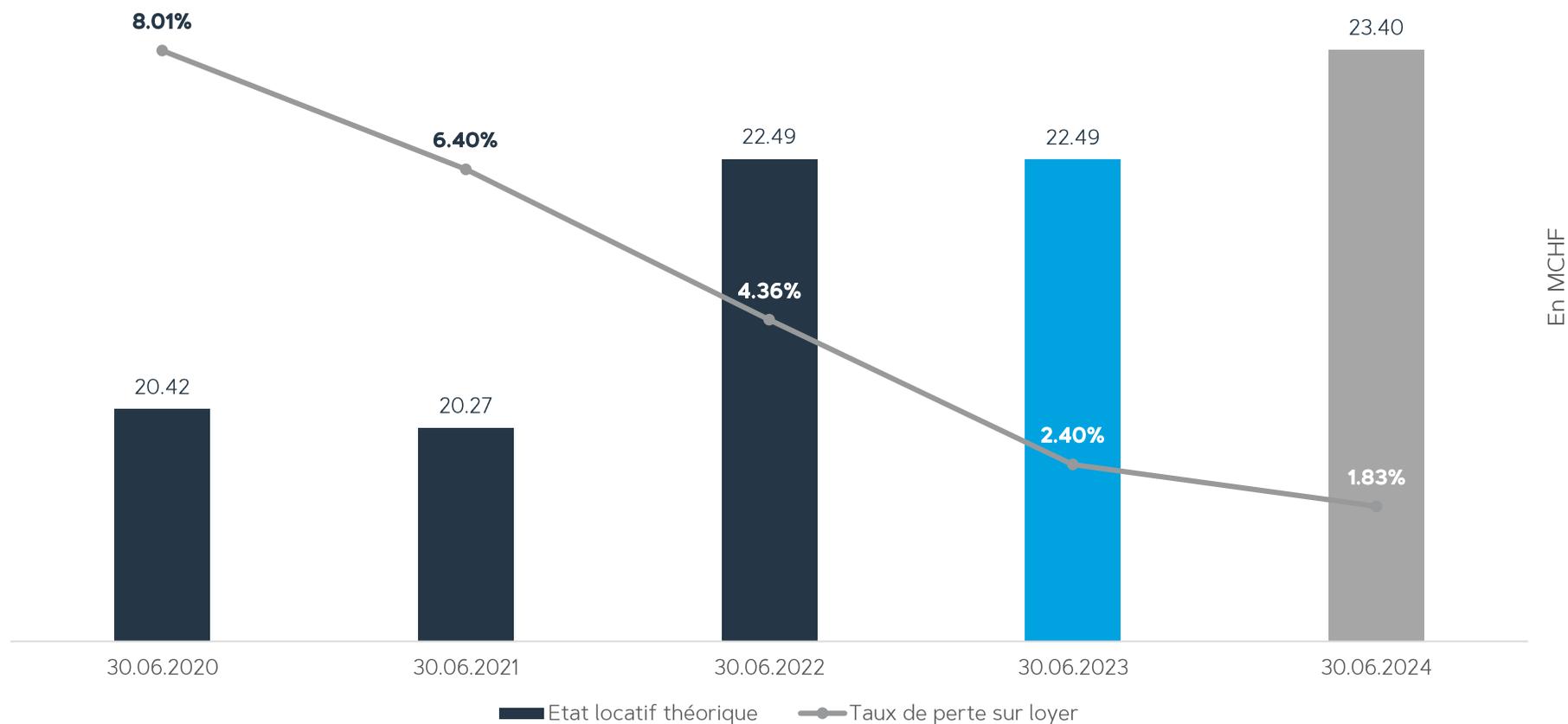
Chiffres clés du marché au 30.04.2024

Capitalisation boursière (CHF mios)	424.1
Cours de bourse (CHF)	128.50
Cours le plus élevé depuis la date de création (CHF)	133.60 le 25.04.2022
Cours le plus bas depuis la date de création (CHF)	103.21 le 16.03.2020
Performance année en cours	4.90%
Performance 1 an	12.09%
Performance 3 ans	20.20%
Performance 5 ans	19.14%
Agio / Disagio	4.44%
Volatilité	13.35%

Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs

¹ Données basées sur le rapport annuel audité au 30.06.2023.

UN TAUX DE PERTE SUR LOYER* MAÎTRISÉ



* Sans vacants pour travaux
30.06.2024 : projection estimative

Augmentation de capital 2024

RÉSULTATS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL D'AVRIL 2024

Levée de fonds d'un montant de **MCHF 37.2**, équivalant à 300'000 nouvelles parts

Acquisition en cours de **4 immeubles résidentiels** sur le Canton de Vaud
pour un prix d'achat total de **MCHF 38.0**

Fortune brute après acquisitions de **MCHF 587.7**

Baisse du taux d'endettement

Passant de 31.52% au 31.12.2023 à **29.69%** à aujourd'hui*

** incl. nouvelles acquisitions*

FLUX D'AFFAIRES - AUGMENTATION DE CAPITAL AVRIL 2024

Type	Stratégie Asset	Localité	Statut	Transfert de propriété	Nbre Logements	% Résidentiel	Prix d'achat (MCHF)	Valeur vénale (MCHF)	Etat locatif théorique (MCHF)	Prix effectif au m2/an immeuble (MCHF)	Réserve locative en %	Taux de vacant théorique	Rdmnt brut IST sur VV	Rdmnt brut IST* sur PA	Rdmnt net IST**	Rdmnt net cible**	
1	Mixte	●	Lausanne (VD)	BO accepté - VAT en cours	Q2 2024	23	64%	13.00	13.89	0.52	269	38%	0.00%	3.7%	4.0%	3.3%	5.1%
2	Habitation	●	Lausanne (VD)	BO accepté - VAT en cours	Q2 2024	24	100%	7.77	8.34	0.39	251	24%	0.00%	4.7%	5.0%	4.4%	5.8%
3	Habitation	●	Montreux-Territet (VD)	BO accepté - VAT en cours	Q2 2024	46	100%	11.85	12.71	0.56	245	36%	0.00%	4.4%	4.7%	4.1%	6.0%
4	Habitation	●	Lausanne (VD)	BO en cours	Q2 2024	10	100%	5.42	5.80	0.21	238	35%	0.00%	3.7%	3.9%	3.3%	4.8%
TOTAL						103	89%	38.04	40.73	1.68	252	34%	0.0%	4.12%	4.41%	3.7%	5.5%

*Rendement brut IST sur prix d'achat

**Rendement immobilier sans frais du fonds, sans dettes ni création de valeur mais yc impôts directs (revenus & fortune)

● Core résidentiel assets

● Value-add asset

1. Lausanne (VD)

Statut	Contrat de vente à terme signé * *sous réserve droit de préemption
Prix d'achat	13'000'000 CHF
Valeur vénale	13'890'000 CHF
Etat locatif théorique	520'111 CHF / an (269 CHF/m ² /an)
Taux de vacant	0.00%
Réserve locative	38% (371 CHF/m ² /an)
Rendement brut (EL/VV)	3.64% / projeté : 5.16%

Chiffres clés (après sortie du blocage LPPPL)	
Prévisions budgétaires total TTC	9'708'600 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	475'572 CHF / an
ROI total	4.9%
Création de valeur par part	1.47 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.08 CHF
Actualisation du dividende par part	2.35 CHF
Classe énergétique (avant/après)	C → B
Emissions directes CO ₂ (avant/après)	A → A
Surfaces créées	849 m ²
Prix de relocation	377 CHF/m ² /an

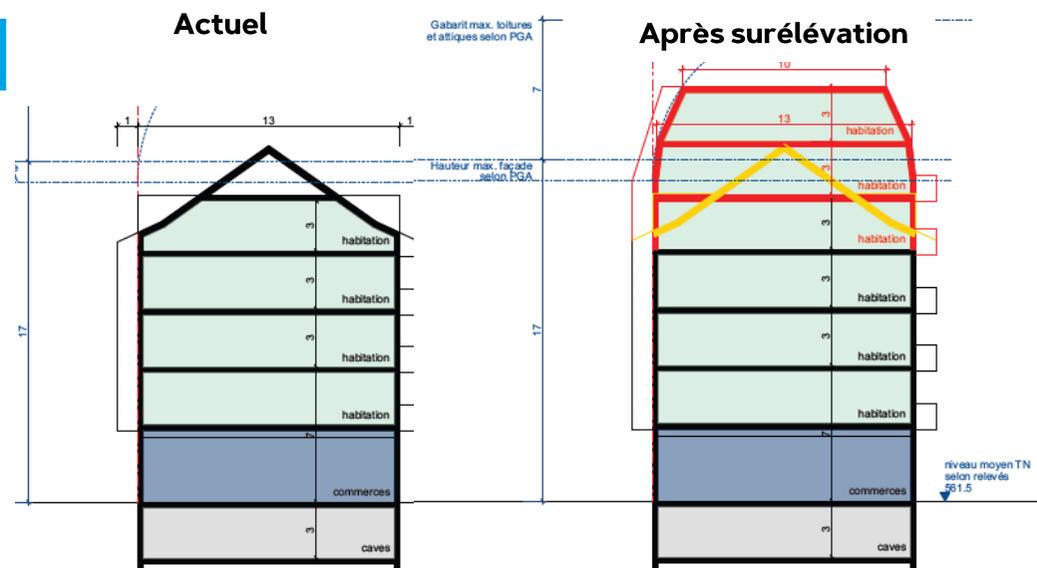


Photo de l'immeuble actuel

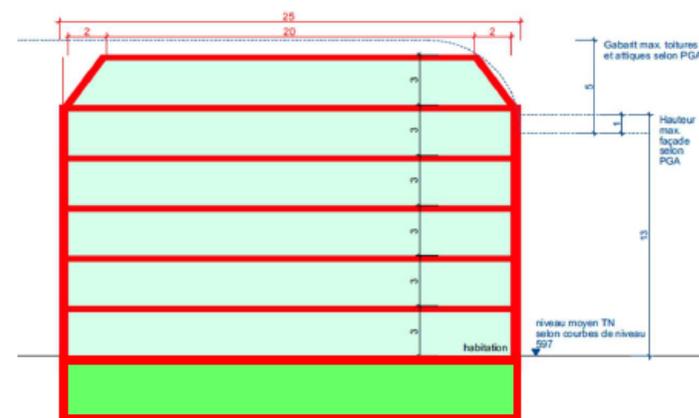
2. Lausanne (VD)

Statut	Vente à terme en cours * *sous réserve droit de préemption
Prix d'achat	7'770'000 CHF
Valeur vénale	8'335'000 CHF
Etat locatif théorique	388'364 CHF / an (251 CHF/m ² /an)
Taux de vacant	0.00%
Réserve locative	23% (309 CHF/m ² /an)
Rendement brut (EL/VV)	4.66% / projeté : 5.74%

Chiffres clés (après sortie du blocage LPPPL)	
Prévisions budgétaires total TTC	13'571'100 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	CHF 641'459.- / an
ROI total	4.7%
Création de valeur par part	2.42 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.11 CHF
Actualisation du dividende par part	3.47 CHF
Classe énergétique (avant/après)	E → B
Emissions directes CO ₂ (avant/après)	G → A
Surfaces créées	1'396 m ²
Prix de relocation	350 CHF/m ² /an



Photo de l'immeuble actuel



Vu en coupe immeuble neuf

3. Territet (VD)

Statut	Vente à terme en cours * *sous réserve droit de préemption
Prix d'achat	11'850'000 CHF
Valeur vénale	12'706'000 CHF
Etat locatif théorique	555'092 CHF / an (243 CHF/m ² /an)
Taux de vacant	0.00%
Réserve locative	38% (336 CHF/m ² /an)
Rendement brut (EL/VV)	4.34% / projeté : 5.99%

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires total TTC	2'873'500 CHF
Hausse EL (Fracheboud)	100'751 CHF / an
ROI total	3.5%
Création de valeur par part	-0.01 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.02 CHF
Actualisation du dividende par part	0.47 CHF
Classe énergétique (avant/après)	E → B
Emissions directes CO ₂ (avant/après)	G → A

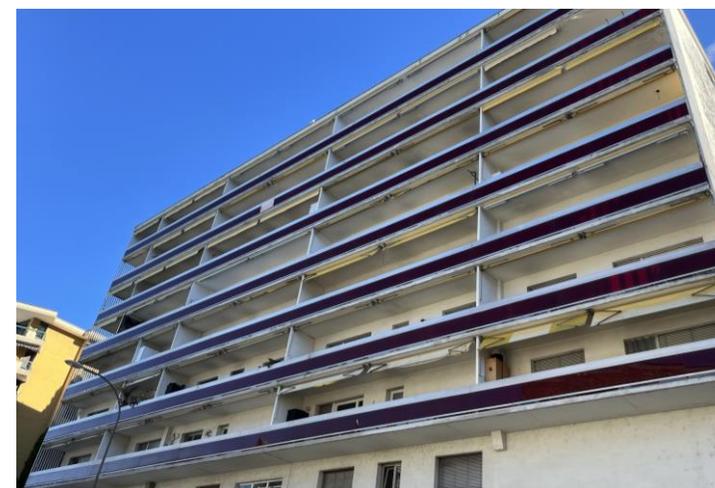


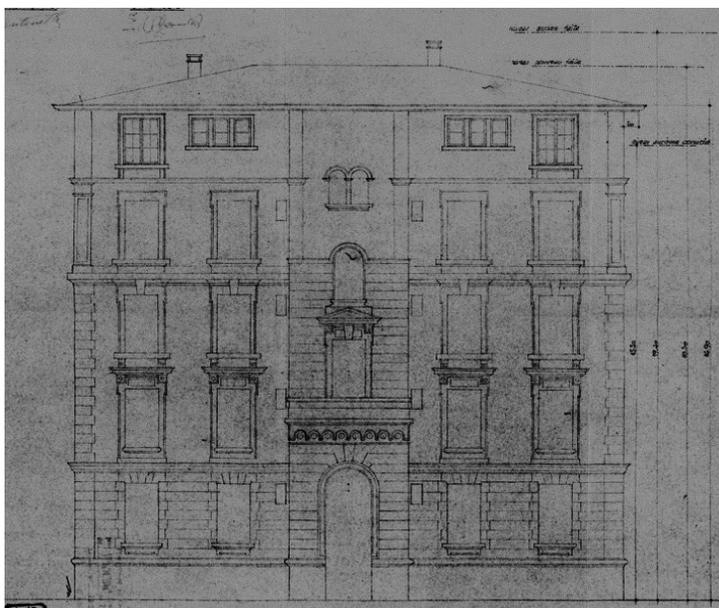
Photo de l'immeuble actuel

4. Lausanne (VD)

Statut	En phase BO (sécurisée)
Prix d'achat	5'420'000 CHF
Valeur vénale	5'800'000 CHF
Etat locatif théorique	212'880 CHF / an (238 CHF/m ² /an)
Taux de vacant	0.00%
Réserve locative	35% (320 CHF/m ² /an)
Rendement brut (EL/VV)	3.67% / projeté : 4.94%



Photo de l'immeuble actuel



AUGMENTATION DE JUIN 2024 – OBJECTIFS

Nouvelles opportunités d'investissement dans le Canton de Genève
pour **MCHF 68** d'ici fin juin 2024

Fortune brute après acquisitions de **MCHF 659.9**

Sera **financé** par l'intermédiaire d'une **levée de capitaux**
et un apport en nature (**SWAP**)

Diminution du taux d'endettement
afin de continuer la croissance du fonds (cible 27-29%)

FLUX D'AFFAIRES - AUGMENTATION DE CAPITAL JUIN 2024

Type	Stratégie Asset	Localité	Statut	Transfert de propriété	Nbre Logements	% Résidentiel	Prix d'achat (MCHF)	Valeur vénale (MCHF)	Etat locatif théorique (MCHF)	Prix effectif au m2/an immeuble (MCHF)	Réserve locative en %	Taux de vacant théorique	Rdmnt brut IST sur VV	Rdmnt brut cible IST sur VV	Rdmnt brut IST* sur PA	Rdmnt net IST**	Rdmnt net cible**
1	Habitation	Onex (GE)	BO accepté - VAT en cours	Q3 2024	19	100%	16.83	18.02	0.68	264	40%	0.00%	3.75%	5.25%	4.02%	3.23%	4.94%
2	Habitation	Grand-Lancy (GE)	BO accepté - VAT en cours	Q3 2024	28	100%	16.81	17.96	0.67	290	34%	0.00%	3.75%	5.03%	4.00%	3.23%	4.69%
3	Habitation	Genève (GE)	BO accepté - VAT en cours	Q3 2024	30	78%	18.13	19.39	0.71	352	18%	0.00%	3.64%	4.31%	3.89%	3.12%	3.88%
4	Habitation	Les Acacias (GE)	BO accepté - VAT en cours	Q3 2024	31	92%	15.73	16.89	0.61	373	20%	0.00%	3.61%	4.34%	3.87%	3.09%	3.92%
					108	92%	67.50	72.26	2.66	313	28%	0.0%	3.69%	4.7%	3.95%	3.17%	4.35%

*Rendement brut IST sur prix d'achat

**Rendement immobilier sans frais du fonds, sans dettes ni création de valeur mais yc impôts directs (revenus & fortune)

 Core résidentiel assets

 Value-add asset

1. Onex (GE)

Statut	En phase BO (sécurisée)
Prix d'achat	16'830'800 CHF
Valeur vénale	18'021'000 CHF
Etat locatif théorique	675'761 CHF / an (264 CHF/m ² /an)
Taux de vacant	0.00%
Réserve locative	40% (369 CHF/m ² /an)
Rendement brut (EL/VV)	3.75% / projeté : 5.25%

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires total TTC	2'355'300 CHF
Hausse EL (Fracheboud)	95'966 CHF / an
ROI total	3.5%
Création de valeur par part	-0.02 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.01 CHF
Actualisation du dividende par part	0.43 CHF
IDC en MJ/m ² /an (avant/après)	470 → 160
Emissions directes CO ₂ (avant/après)	A → A



Photo de l'immeuble actuel



Photo d'un logement

2. Grand-Lancy (GE)

Statut	En phase BO (sécurisée)
Prix d'achat	16'809'900 CHF
Valeur vénale	17'960'000 CHF
Etat locatif théorique	672'913 CHF / an (290 CHF/m ² /an)
Taux de vacant	0.00%
Réserve locative	34% (389 CHF/m ² /an)
Rendement brut (EL/VV)	3.75% / projeté : 5.03%

Chiffres clés (après sortie du blocage LDTR)	
Prévisions budgétaires total TTC	5'581'600 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	346'984 CHF / an
ROI total	5.8%
Création de valeur par part	1.45 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.06 CHF
Actualisation du dividende par part	1.86 CHF
IDC en MJ/m ² /an (avant/après)	470 → 160
Emissions directes CO ₂ (avant/après)	A → A
Surfaces créées	584 m ²
Prix de relocation	430 CHF/m ² /an

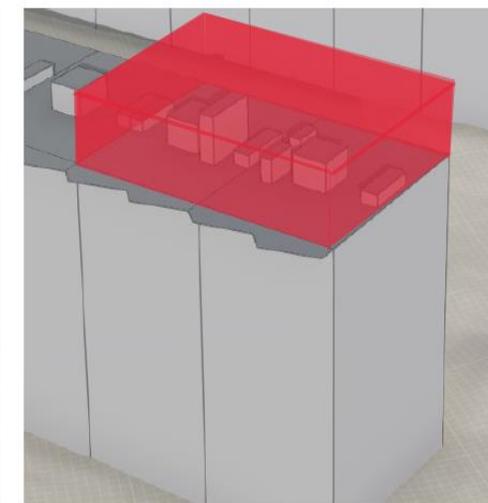


Photo de l'immeuble actuel & surélévation

3. Genève (GE)

Statut	En phase BO (sécurisée)
Prix d'achat	18'128'500 CHF
Valeur vénale	19'387'000 CHF
Etat locatif théorique	705'371 CHF / an (352 CHF/m ² /an)
Taux de vacant	0.00%
Réserve locative	18% (417 CHF/m ² /an)
Rendement brut (EL/VV)	3.64% / projeté : 4.31%
Chiffres clés (après sortie du blocage LDTR)	
Prévisions budgétaires total TTC	2'030'700 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	132'510 CHF / an
ROI total	5.7%
Création de valeur par part	0.55 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.02 CHF
Actualisation du dividende par part	0.69 CHF
IDC en MJ/m ² /an (avant/après)	575 → 200
Emissions directes CO ₂ (avant/après)	G → A
Surfaces créées	140 m ²
Prix de relocation	480 CHF/m ² /an

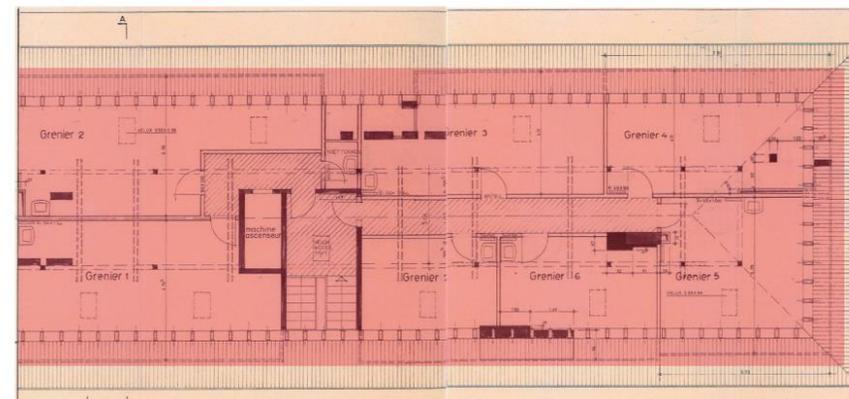
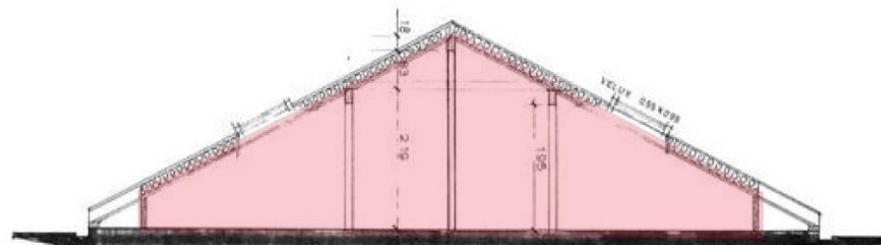


Photo de l'immeuble actuel & aménagement
combles

4. Les Acacias (GE)

Statut	En phase BO (sécurisée)
Prix d'achat	15'730'800 CHF
Valeur vénale	16'892'000 CHF
Etat locatif théorique	609'539 CHF / an (373 CHF/m ² /an)
Taux de vacant	0.00%
Réserve locative	20% (449 CHF/m ² /an)
Rendement brut (EL/VV)	3.61% / projeté : 4.34%
Chiffres clés (après sortie du blocage LDTR)	
Prévisions budgétaires total TTC	2'254'500 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	121'058 CHF / an
ROI total	4.7%
Création de valeur par part	0.38 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.02 CHF
Actualisation du dividende par part	0.63 CHF
IDC en MJ/m ² /an (avant/après)	508 → 170
Emissions directes CO ₂ (avant/après)	G → A
Surfaces créées	116 m ²
Prix de relocation	520 CHF/m ² /an

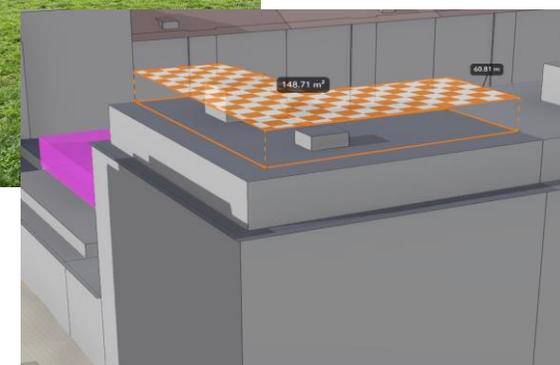


Photo de l'immeuble actuel & surélévation

Projets de Densification en Cours et à Venir

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

Un pipeline de projets qui offrira des rendements intéressants :

Actifs	Stratégie	CAPEX DEV MCHF	CAPEX RENO MCHF	EL supp. DEV CHF	EL supp. Reno * CHF	ROI s/ DEV	ROI total s/CAPEX	Classe énergétique globale avant / après	Emissions directes CO ₂ avant/après kg/m ² **
Borde 17, 17bis à Lausanne	Démolition et reconstruction	8.21	0.00	276'108	0	3.37%	3.37%	G -> B	50 -> 0
Bergières 59 à Lausanne	1 étage de surélévation	0.74	2.01	36'000	82'725	4.88%	4.33%	G -> B	46 -> 0
Simplon 33 à Vevey	Aménagement des combles	0.33	1.22	25'200	42'055	7.73%	4.34%	F -> D	69 -> 47
Blancherie 5 à Chavannes-près-Renens	Rénovation complète	0.00	6.22	0	256'572	0	4.13%	D -> B	22 -> 0
Corsier 3 à Vevey	1 étage de surélévation	0.82	1.26	46'560	51'835	5.70%	4.75%	E -> B	38 -> 0
Lyon 65b à Genève	2 étages de surélévation	2.55	1.49	198'200	61'638	7.76%	6.42%	E -> B	40 -> 0
Grey 47 à Lausanne	1 étage de surélévation	0.82	1.07	43'750	43'959	5.36%	4.66%	F -> B	41 -> 0
Murets 10 à La Tour-de-Peilz	Aménagement des combles	0.26	2.16	19'250	88'979	7.44%	4.48%	F -> B	43 -> 0
TOTAL		13.72	15.42	645'068	627'763	4.70%	4.37%		

* Méthode Fracheboud après blocage LDTR ou LPPPL, sans mise à jour des paramètres relatifs

** Facteurs émissions CECEB

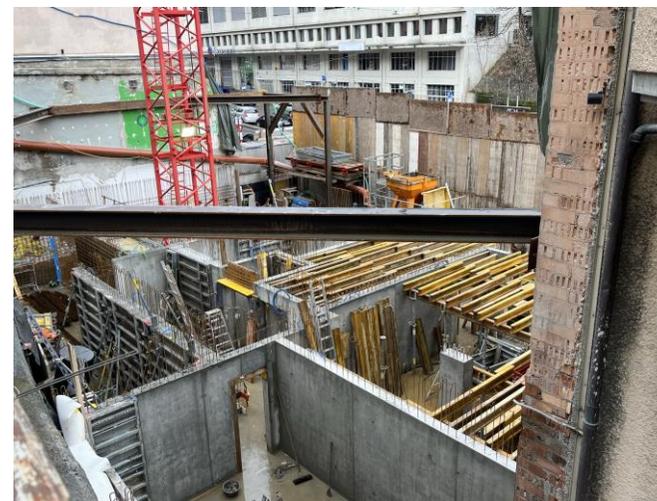
PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE EXÉCUTION

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

- Chantier en cours / phase gros-oeuvre
- Livraison prévue pour décembre 2024
- Il inclura : 29 appartements, 2 commerces et 2 dépôts pour une surface nette locative de 1'456 m².
- Cet immeuble sera certifié Minergie®.

Chiffres clés

Prévisions budgétaires densification TTC	8'205'052 CHF
Hausse EL (Densification)	276'108 CHF
ROI densification	3.37%
Création de valeur par part	0.32 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.05 CHF
Actualisation du dividende par part	1.34 CHF
Classe énergétique avant/après	G → B
Emissions directes CO ₂ avant/après kg/m ²	50 → 0
Surface créée	1'456 m ²
Prix de relocation estimé	356 CHF/m ² /an



Photos de chantier: Gros-oeuvre



PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE MISE À L'ENQUÊTE

Avenue des Bergières 59, Lausanne (VD)

- Un permis de construire pour la surélévation et rénovation complète d'un immeuble résidentiel est actuellement à l'enquête.
- Obtention attendue du permis d'ici juin 2024
- Il permettra la création de 1 nouveau logement de standing
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications Minergie-Reno et Minergie® à l'issue des travaux
- La livraison est estimée en début d'année 2026



Vue de la future terrasse

Chiffres clés

Prévisions budgétaires total TTC	2'742'692 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	118'725 CHF
ROI total	4.33%
Création de valeur par part	0.04 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.02 CHF
Actualisation du dividende par part	0.58 CHF
Classe énergétique avant/après	G → B
Emissions directes CO ₂ avant/après kg/m ²	46 → 0
Surface créée	77 m ²
Prix de relocation	468 CHF/m ² /an



Photo de l'immeuble actuel



Photo de Synthèse

PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE MISE À L'ENQUÊTE

Rue de Simplon 33, Vevey (VD)

- Un permis de construire pour l'aménagement des combles et l'assainissement énergétique d'un immeuble d'habitation a été déposé en septembre 2023
- Obtention du permis attendue pour mars 2024
 - Création de 2 nouveaux logements.
 - Livraison estimée début d'année 2026



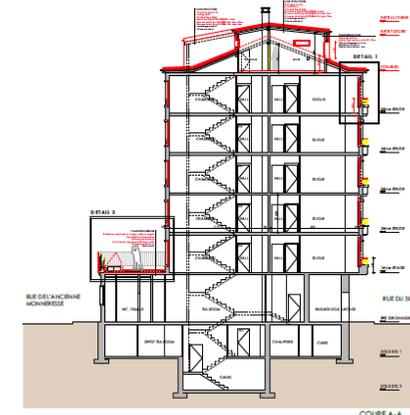
Immeuble actuel

Chiffres clés

Prévisions budgétaires total TTC	1'549'577 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	67'255 CHF
ROI total	4.34%
Création de valeur par part	0.04 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.01 CHF
Actualisation du dividende par part	0.33 CHF
Classe énergétique avant/après	F → D
Emissions directes CO ₂ avant/après kg/m ²	69 → 47
Surface créée	66 m ²
Prix de relocation	382 CHF/m ² /an



Elévation façade



Coupe transversale

PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE MISE À L'ENQUÊTE

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

- Dépôt d'une demande de permis de construire pour la rénovation complète de l'immeuble et le remplacement des balcons :
 - Isolation enveloppe et façade ventilée
 - Passage au chauffage urbain
 - Mise aux normes sécurité incendie
 - Mise aux normes sécurité physique et sismique
 - Remplacement balcons et ascenseur
- Délai estimé de l'obtention du permis : printemps 2025
- Livraison estimée pour la fin d'année 2026



Immeuble actuel



Photo de synthèse

Chiffres clés

Prévisions budgétaires rénovation TTC	6'219'923 CHF
Hausse EL (Fracheboud)	256'572 CHF
ROI rénovation	4.13%
Création de valeur par part	-0.20 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.04 CHF
Actualisation du dividende par part	1.25 CHF
Classe énergétique avant/après	D → B
Emissions directes CO ₂ avant/après kg/m ²	22 → 0
Prix de location avant travaux	242 CHF/m ² /an
Prix de location après travaux	305 CHF/m ² /an

PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE MISE À L'ENQUÊTE

Avenue de Corsier 3 à Vevey (VD)

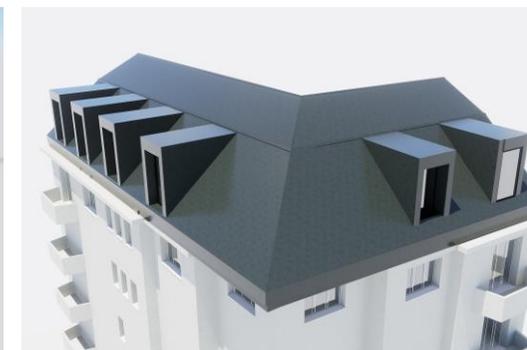
- Un projet de surélévation d'un étage et la rénovation complète d'un immeuble d'habitation est actuellement à l'étude
- Dépôt du permis estimé : décembre 2023 (préalable) et été 2024 (définitif)
- Il permettrait la création de 2 nouveaux logements.
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications Minergie® et Minergie-P à l'issue des travaux.
- La livraison est estimée en fin d'année 2026



Immeuble actuel

Chiffres clés

Prévisions budgétaires total TTC	2'073'571 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	98'395 CHF
ROI total	4.75%
Création de valeur par part	0.14 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.02 CHF
Actualisation du dividende par part	0.48 CHF
Classe énergétique avant/après	E → B
Emissions directes CO ₂ avant/après kg/m ²	38 → 0
Surface créée	131 m ²
Prix de relocation	355 CHF/m ² /an



Maquette architecturale 3D

PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE CONCEPTION

Rue de Lyon 65bis, Genève (GE)

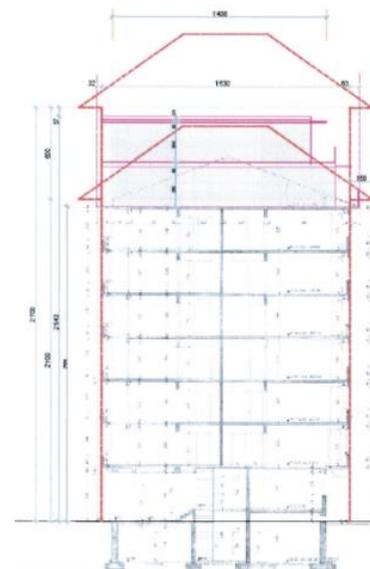
- Un projet de 2 à 3 étages de surélévation et un projet de rénovation complète d'un immeuble d'habitation est actuellement à l'étude
- Dépôt de permis estimé à septembre 2024
- Il permettrait la création de 8 nouveaux logements
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications HPE-Rénovation et THPE à l'issue des travaux
- La livraison est estimée en été 2027



Immeuble actuel

Chiffres clés

Prévisions budgétaires total TTC	4'048'977 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	259'838 CHF
ROI total	6.42%
Création de valeur par part	1.03 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.04 CHF
Actualisation du dividende par part	1.26 CHF
Classe énergétique avant/après	E → B
Emissions directes CO ₂ avant/après kg/m ²	40 → 0
Surface créée	396 m ²
Prix de relocation	501 CHF/m ² /an



Coupe de gabarit surélévation

PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE CONCEPTION

Avenue du Grey 47 à Lausanne (VD)

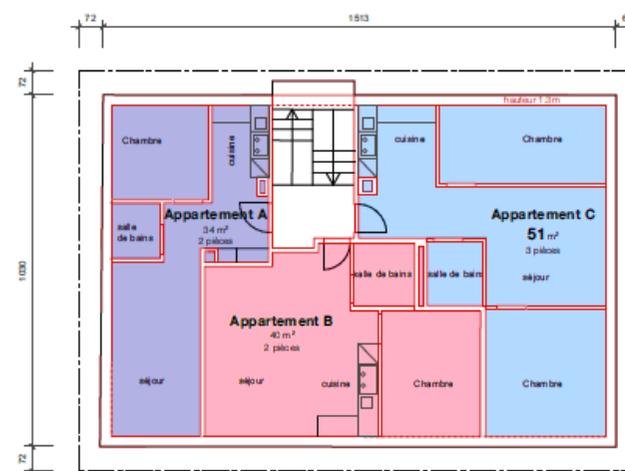
- Un projet d'un étage de surélévation et de rénovation complète d'un immeuble d'habitation est actuellement à l'étude ainsi que l'ajout de balcons en façade sud
- Dépôt du permis estimé à l'été 2024
- Il permettrait la création de 3 nouveaux logements
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications Minergie® et Minergie-P à l'issue des travaux
- La livraison est estimée pour l'été 2027



Immeuble actuel

Chiffres clés

Prévisions budgétaires total TTC	1'882'650 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	87'709 CHF
ROI total	4.66%
Création de valeur par part	0.12 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.01 CHF
Actualisation du dividende par part	0.43 CHF
Classe énergétique avant/après	F → B
Emissions directes CO ₂ avant/après kg/m ²	41 → 0
Surface créée	125 m ²
Prix de relocation	350 CHF/m ² /an



Plan étage surélévation

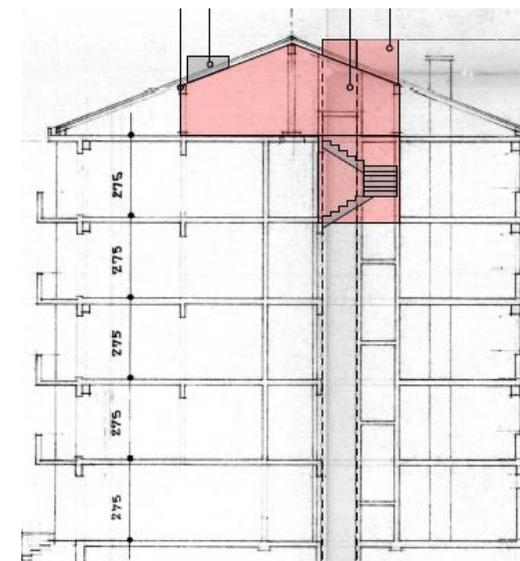
PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE CONCEPTION

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

- Un projet d'aménagement des combles et rénovation complète est à l'étude.
- Dépôt permis estimé à septembre 2024
- Il permettrait la création d' 1 nouveau logement
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications Minergie® et Minergie-P à l'issue des travaux
- La livraison est estimée à l'été 2027



Immeuble actuel



Coupe immeuble

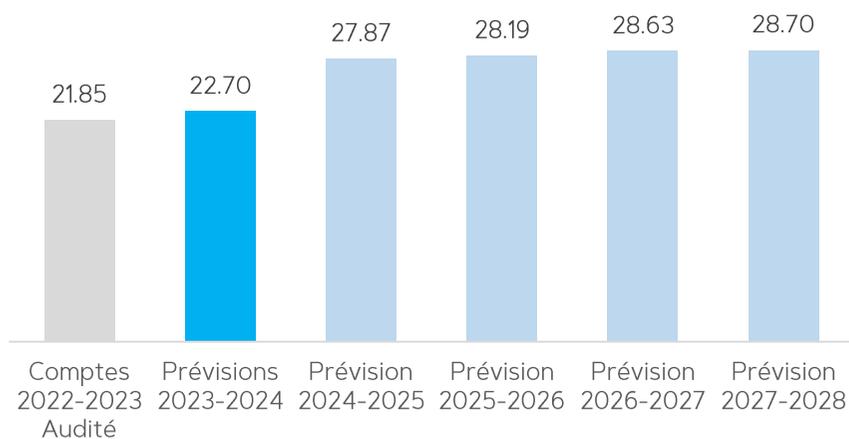
Chiffres clés

Prévisions budgétaires total TTC	2'415'663 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	108'229 CHF
ROI total	4.48%
Création de valeur par part	0.03 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.02 CHF
Actualisation du dividende par part	0.53 CHF
Classe énergétique avant/après	F → B
Emissions directes CO ₂ avant/après kg/m ²	43 → 0
Surface créée	55 m ²
Prix de relocation	350 CHF/m ² /an

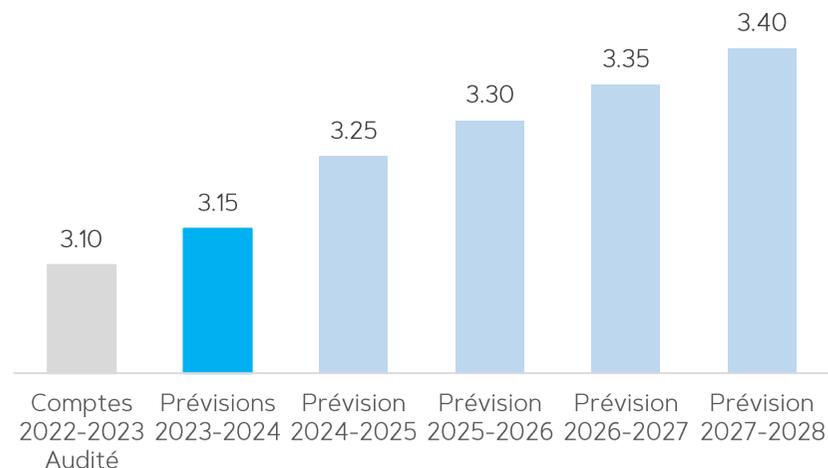
Prévisions et Perspectives

PRÉVISIONS À 5 ANS*

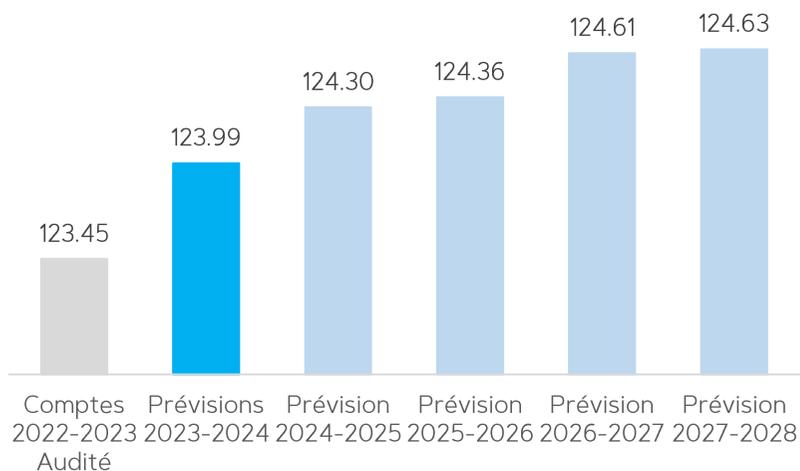
Loyers (bruts) en MCHF



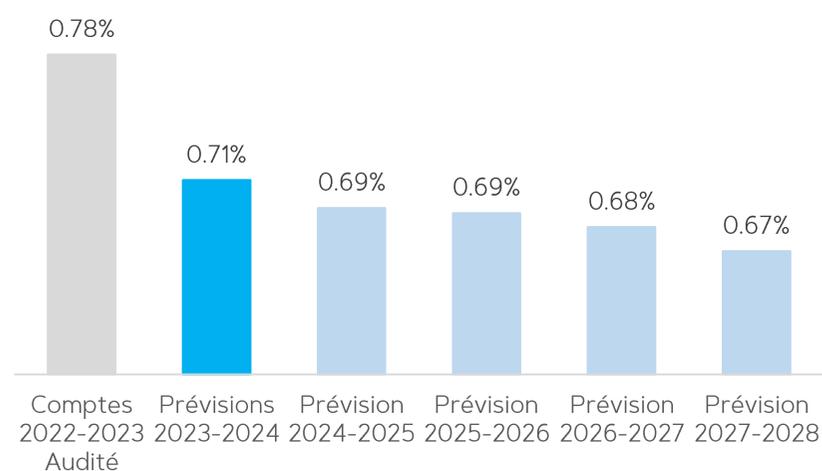
Distribution dividende en CHF



Historique VNI et prévisions



TER GAV



Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs

* Y compris augmentation de capital avril & juin 24, 7 acquisitions et scenario de baisse du taux d'endettement hypothécaire

PERSPECTIVES

Une stratégie d'investissement concentrée sur les centres urbains

- **Vente** des actifs non-stratégiques pour **recycler le capital** et réaliser les **gains en capitaux**.
- **Levée de capitaux** pour un montant cible de **MCHF 38** prévue en Q2 2024 et apport en nature (**SWAP**) pour **MCHF 13**
- **Acquisition** de nouveaux immeubles résidentiels localisés dans des **centres urbains de Suisse Romande**.

Une gestion active axée sur l'optimisation des revenus locatifs et des coûts opérationnels

- **Monitoring** rigoureux de la **vacance**. Taux de vacance structurel cible de **2.5%**.
- Optimisation des consommations énergétiques grâce à la mise en œuvre d'un **contrat de performance énergétique** sur l'ensemble du parc.

Stabilité des performances financières

- Maintenir une **distribution stable** et un **rendement** de placement d'environ **4%**
- Réduire le **taux d'endettement** à un taux cible entre **27%-29%**.

Densification du parc immobilier et mesures d'assainissement énergétique

- Nous profitons de nos **projets de densification** pour procéder aux **assainissements énergétiques** de nos immeubles et obtenir des labels tels que **Minergie®** et équivalents.
- **16 analyses de faisabilité** lancées en vue de projet de densification et/ou assainissement énergétique.

Informations Additionnelles

Caractéristiques du fonds

Date de lancement	28 Mars 2014
Date de cotation à la bourse SIX	12 Octobre 2018
Symbole boursier SIX	DSPF
ISIN	CH0215751527
Ticker Bloomberg	DSPF SW Equity
Numéro Valeur	21 575 152
Direction de fonds	Solutions & Funds SA
Gestionnaire du fonds	Dominicé & Co – Asset Management
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers

PROSPECTUS

Le prospectus du fonds ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus, gratuitement, sur demande à la Direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges, Suisse.

CONTACTS

Pour toutes questions concernant le fonds, veuillez contacter:

Investor Relations

✉ ir@dominice.com

📞 +41 22 319 2080

<https://www.dominice.com/>

Dr. Michel Dominicé, Associé Senior

Dr. Michel Dominicé a créé Dominicé en 2003 en lançant son premier fonds d'investissement, basé sur ses recherches sur le comportement myopique des investisseurs en actions. Depuis, il n'a cessé de faire croître la société en proposant des produits d'investissement spécifiques parmi lesquels des fonds de volatilité, d'actions et d'immobilier, ainsi qu'un service de gestion privée. Avant de créer la société, Michel dirigeait chez Lombard Odier à Genève les départements en charge des actions US et actions mondiales, étant responsable de CHF 2 milliards d'investissements en actions. Il a débuté sa carrière dans la recherche au sein de nombreuses institutions financières internationales à Genève, Londres, New York et Hong Kong. Michel Dominicé est titulaire d'un Doctorat en Economie de l'Université de St-Gall, où il a présenté sa thèse sur la politique monétaire alors qu'il travaillait à la Banque Nationale de Roumanie.

Pierre de Saab, Associé

Depuis son arrivée chez Dominicé en 2010, Pierre de Saab a considérablement contribué au développement du fonds d'investissement phare de la société. Aujourd'hui, il dirige la recherche et les opérations de trading au sein du département d'investissement ainsi que la stratégie globale de développement commercial de Dominicé. Avant de rejoindre Dominicé, Pierre a occupé des postes clés chez Crédit Suisse et UBS à Zurich, Londres et New York, où il a développé et dirigé plusieurs unités de trading de dérivés actions. Durant sa carrière, Pierre a acquis une solide expérience dans la création de systèmes de trading et de gestion des risques. Il a notamment développé des stratégies de trading ainsi que des produits dérivés innovants destinés à des hedge funds et des investisseurs institutionnels qualifiés. Pierre est titulaire d'un Master d'Ingénierie en Mathématiques de l'EPFL, d'un Master en Immobilier de l'Université de Genève et d'un MBA de l'INSEAD.

Diego Reyes, Gérant Senior du Fonds

Diego Reyes a rejoint Dominicé en 2021 en tant que gérant senior, responsable du fonds immobilier. Avec plus de 10 ans d'expérience comme Directeur administratif & financier de Solvalor Fund Management S.A. et responsable du fonds immobilier Solvalor 61, Diego Reyes est spécialiste en titrisation immobilière et hautement qualifié en analyse financière et gestion des opérations. Son parcours lui a permis de développer de riches connaissances en stratégie d'investissement, ainsi qu'une grande expertise du marché immobilier Suisse. Il a débuté sa carrière en tant que comptable au sein de la société de gestion immobilière Livit AG Real Estate Management, puis de Rham SA à Lausanne. Diego est titulaire d'un diplôme d'économie et de commerce ainsi qu'un certificat de formation immobilière de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI). Par la suite, Diego a acquis une certification en gestion d'entreprise.

Maureen du Sordet, Real Estate Project Manager

Maureen du Sordet a rejoint l'équipe immobilière en tant que Real Estate Project Manager en 2023. Avant de rejoindre Dominicé, Maureen a travaillé pendant 10 années dans le secteur de l'ingénierie et de la construction au sein des sociétés Technip, Ingeni SA et CBRE. Durant ces années, Maureen était en charge du dimensionnement et de la réalisation de tous types de projets : bâtiment industriel, commercial et résidentiel, en Suisse et à l'étranger. Ensuite chez CBRE, Maureen a géré le développement immobilier de plusieurs grands portefeuilles, accompagnant ainsi les propriétaires dans leur gestion à moyen et long terme. Maureen est titulaire deux Masters of Science en ingénierie structurale de l'Imperial College London et de l'ENTPE en France.

Fabrice Morel, Real Estate Asset Manager

Fabrice Morel a rejoint l'équipe immobilière en tant que Real Estate Asset Manager début 2022.

Avant de rejoindre Dominicé, Fabrice a travaillé pendant 17 ans pour de Rham SA, une régie immobilière renommée de Lausanne. Durant ces années, il supervisait la gestion courante des immeubles des parcs immobiliers institutionnels. Il a accompagné les propriétaires dans la gestion à moyen et long terme de leur patrimoine immobilier. Il a également conseillé les investisseurs lors de la construction d'immeubles afin d'optimiser leur revenu locatif.

Fabrice est titulaire d'un Brevet Fédéral de gérant d'immeubles.

Marie Lemaître, Real Estate Finance Manager

Marie Lemaître a rejoint l'équipe immobilière en tant que Real Estate Finance Manager en 2023. Avant de rejoindre Dominicé, Marie a travaillé pendant 9 années dans le secteur de l'audit et du contrôle de gestion au sein des sociétés PwC et Rolex. En 2018, elle décide de se consacrer à l'immobilier. Diplômée de l'Institut d'Etudes Immobilières de Genève (IEI) en 2019, Marie a acquis une précieuse expérience dans l'évaluation de biens immobiliers de rendements et de projets de développement auprès de la société CBRE. Elle s'est également occupée de la gestion financière d'un portefeuille immobilier pour le compte d'un gestionnaire d'actifs spécialisé dans l'immobilier non résidentiel. Marie est également titulaire d'un Master en comptabilité, contrôle de gestion et finance (2010) de HEC Lausanne.

Aiste Ortiz, Senior Investor Relations Manager

Aiste Ortiz est responsable des relations avec les investisseurs, du développement commercial et du marketing des fonds de Dominicé.

Avant de rejoindre la société en 2011, Aiste a travaillé pour Bloomberg en tant que spécialiste des dérivés d'actions et des produits structurés. Elle était responsable du développement et de la mise en œuvre des solutions de dérivés d'actions de la société en Suisse. Mme Aiste a débuté sa carrière au sein du département Cross Asset Solutions de la Société Générale à New York et à Montréal.

Elle est titulaire d'une licence en finance de l'université de Floride et d'un master en finance-assurance de l'ESSEC Business School à Paris.

Martin Spreng, Investor Relations Manager

Martin Spreng a rejoint l'équipe des relations avec les investisseurs de Dominicé en 2023. Il est responsable des relations avec les investisseurs, du développement commercial et du marketing des fonds de Dominicé.

Avant de rejoindre Dominicé, Martin Spreng a travaillé chez Alquant, une société de gestion d'actifs spécialisée dans les stratégies de couverture et les solutions fintech. Il était responsable du développement stratégique et commercial de la société. Martin a commencé sa carrière dans le domaine du trading de produits structurés et de dette privée chez Valcourt à Genève. Il est titulaire d'un bachelor de HEC Lausanne et d'un master en banque et finance de l'Université de Zurich.

Pascale Imhoff, Chief Compliance Officer

Pascale a rejoint Dominicé en tant que Chief Compliance Officer en 2012. Avant cela, elle était préposée aux enchères immobilières à l'office des poursuites de Genève, adjointe de direction à l'office des faillites, puis elle a rejoint le service des opérations foncières de la Ville de Genève. Elle a débuté sa carrière au sein du département de la clientèle privée de la SBS (aujourd'hui UBS) à Bâle. Elle a également été juriste à l'office des contributions, et a travaillé à la Faculté de SES (sciences économiques et sociales) de l'Université de Genève comme assistante en droit.

Pascale Imhoff a obtenu le Master en droit de l'Université de Genève.

Dr. Michael Heintze, Chief Risk Officer

Michael a rejoint Dominicé & Co en tant que Chief Risk Officer en 2012. Il a obtenu son diplôme en physique nucléaire en 1984 à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL). Après avoir obtenu son doctorat en physique appliquée, également à l'EPFL, il a rejoint UBS à Zurich et à Genève en 1990 et a passé ses premières années en tant que négociateur de produits dérivés à revenu fixe et d'actions. Il a ensuite géré le projet de mise en œuvre du système mondial de gestion des risques (Value-at-Risk) pour UBS, en préparation de l'approche du modèle interne de la banque selon Bâle II. Après avoir mené à bien ce projet, Michael a rejoint en 1998 le groupe André, une importante société de négoce de matières premières agricoles, en tant que directeur des risques du groupe. En 2003, il a rejoint le comité des investissements alternatifs de Heritage Bank à Genève en tant que Chief Risk Officer, Alternative Investments. Depuis 2011, Michael fournit des services de gestion des risques en tant que consultant.

Liv Droz, Chief Operating Officer

Liv Droz a rejoint Dominicé en 2017 et est en charge des opérations de la société.

Avant de rejoindre Dominicé, Liv a occupé différentes fonctions au Credit Suisse, notamment en tant qu'avocate spécialisée dans les fusions et acquisitions et les transactions, conseillère juridique en gestion de fortune et spécialiste juridique des produits dérivés. Auparavant, elle était avocate chez Lenz & Staehelin à Genève et à Zurich, où elle se concentrait sur les litiges et l'arbitrage, ainsi que sur les questions commerciales, de financement et de fusions et acquisitions. Liv a commencé sa carrière en tant qu'analyste financier chez Morgan Stanley à New York.

Liv est titulaire d'un Master en droit de l'Université de Lausanne, ainsi que d'un LL.M de l'Université de Georgetown, Washington DC. Liv est admise au barreau de New York et au barreau de Genève.

AVERTISSEMENT

Cette présentation a été préparée par Dominicé & Co - Asset Management (“Dominicé & Co”) dans l’unique objectif de fournir des informations générales au destinataire de la présentation.

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.

Ce document ne doit 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. Les informations publiées ici le sont à des fins d’information générale uniquement et toute personne en possession de ce document a la responsabilité de s’informer et de se conformer à toutes les lois et règlements applicables.

LES PERFORMANCES PASSEES NE GARANTISSENT PAS LES RESULTATS FUTURS.

Dominicé & Co 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 par Dominicé & Co, un de ses membres, un de ses employés ou de sociétés affiliées. Dominicé & Co décline toute responsabilité en relation avec l’exactitude ou l’exhaustivité des informations et opinions exprimées. Les informations et opinions exprimées ici peuvent être modifiées en tout temps sans notification préalable.