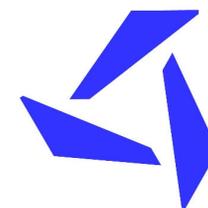


Dominicé Swiss Property Fund

Plaidoyer pour l'existant

16 juin
2025

DOMINICÉ
Invest like us.



Maureen du Sordet
Rue de la Confédération 5
1204 Genève
+41 22 319 20 80
ir@dominice.com | www.dominice.com



Rénover ou reconstruire : où se cache la meilleure stratégie ?

Saisir la stratégie et le raisonnement d'un Maître d'Ouvrage



FONCTIONNEMENT DU MO

- **Quelle est sa stratégie d'investissement ?** (valeur ajoutée, core, opportuniste...)
- **Quel est le profil de ses investisseurs ?** (institutionnels, privés, mixtes...)
- **Quel niveau de rendement vise-t-il ?** (cible annuelle, régularité...)
- **Quelle est sa politique en matière de durabilité ?** (ESG, labellisation, neutralité carbone...)

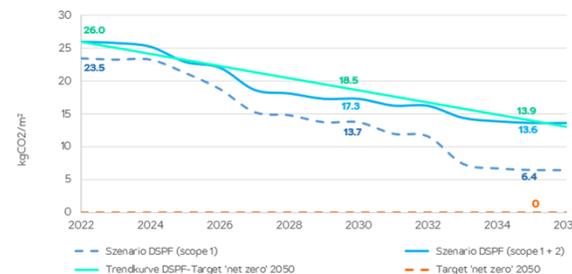


Exemple fonds d'investissement suisse: DSPF

- Stratégie core/core+ résidentielle
- Ouvert aux investisseurs suisses : à la fois institutionnels et investisseurs privés
- rendement locatif net entre 2.5–2.7%
- Intégration des paramètres durables

Engagement envers la neutralité carbone

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂





Rénover ou reconstruire : où se cache la meilleure stratégie ?

Saisir la stratégie et le raisonnement d'un Maître d'Ouvrage



PARAMÈTRES GÉNÉRAUX

- Objectif : **valorisation boursière et rendement stable** → hausse de la valeur vénale
- Objectif **ESG**: scope 1+2 et 3 en cours
- Détruire n'est rentable que face à **un fort potentiel de création de valeur**
- Démolir & reconstruire rentable si **EL futur = EL initial x 2.5** pour un fonds d'investissement core/core+ résidentiel
- Compétences **internes** renforcées par une équipe **externe** : architectes, ingénieurs, entreprises
- Pour chaque projet, **trois scénarii** sont étudiés : rénovation seule, rénovation avec surélévation, et reconstruction





Exemple d'analyse

IMMEUBLE TYPIQUE CONSTITUANT LES PARC DE PROPRIÉTAIRES INSTITUTIONNELS/MIXTES

1965 - RDC + 4 - 1'500 m² - 28 appartements





Exemple d'analyse

ETABLISSEMENT DES SCENARI: S - M - L

S



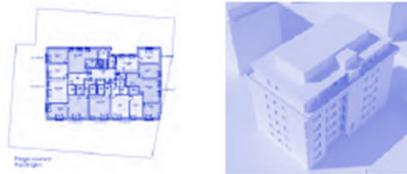
Rénovation :

- Enveloppe thermique
- Cuisines
- Sanitaires
- Electricité
- Communs

Mise aux normes :

- Incendie (AEAI)
- Garde-corps (SIA 358)

M



Rénovation
+ Surélévation 1 niveau
+ Adaptation typologique

L

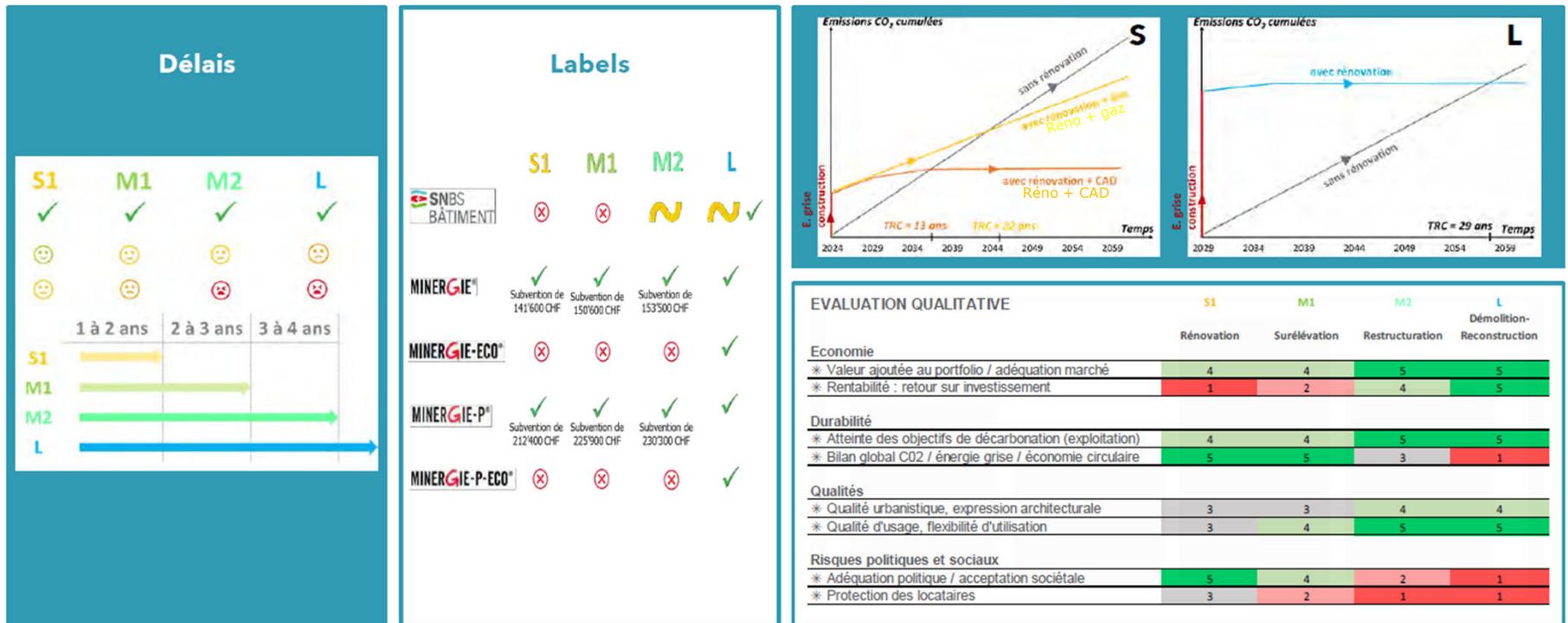


Démolition et reconstruction :
Exploitation potentiel de la parcelle
(+27% de SP)



Exemple d'analyse

EVALUATION DES SCENARIOS: PLANNING, CO2, QUALITE ET RISQUE



TRC: Temps de Retour Carbone - temps nécessaire pour compenser les émissions liées à la construction ou rénovation par les économies d'émissions futures



Exemple d'analyse

EVALUATION DES SCENARIOS: FINANCIERE

		BASE (IST)	S1	M1	
<p>Projet / Proprietaire: Collonges 9 / Swiss Life</p> <p>Adresse, Lieu: Collonges 9, 1000 Lausanne</p> <p>Année de construction: 1954</p> <p>Valeur ECA: CHF 7 318 643</p> <p>Date: 28.11.2023</p> <p>Valeur Fiscale: CHF 7 154 000</p>		Valeur actuelle	 <p>Rénovation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enveloppe thermique • Cuisines • Sanitaires • Electricité • Communs <p>Mise aux normes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incendie (AEAI) • Garde-corps (SIA 358) 	 <p>S1 + Surélévation un niveau + Adaptation typologique</p>	 <p>Démolition et reconstruction Exploitation potentiel de la parcelle (+27% de SP)</p>
Rendement brut actuel	5,98%				
Rendement net actuel	4,26%				
Taux de capitalisation 1-10	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Taux de capitalisation (Exit)		3,50%	3,50%	3,25%	3,25%
DCF (Valeurs de projet)	CHF 8 021 566	CHF 8 871 480	CHF 8 393 464	CHF 6 827 254	
Création de Valeur		1 CHF 849 913	2 CHF 371 897	3 CHF -1 194 313	
Invested Capital (IC)		CHF 4 985 000	CHF 6 490 000	CHF 11 350 000	
Surface louées	m2 1 973	m2 1 973	m2 2 084	m2 2 379	
IC CHF/m2 SU		CHF 2 527	CHF 3 114	CHF 4 771	
Cash Flow	CHF 341 788	CHF 503 654	CHF 530 841	CHF 620 670	
Evolution du Cash Flow (Exit)		CHF 161 866	CHF 189 052	CHF 278 882	
R / évolution du CF		1 3,25%	2 2,91%	3 2,46%	
RB (%) T10 (EXIT)		4,59%	4,61%	4,17%	



Exemple : Borde 17

ETUDE DE CAS

- **+57 %** de surface locative de 927 à 1'456 m²
- **+141%** re revenus locatifs 239k à 576k CHF
- **22** nouveaux logements
- Labelisé **Minergie**
- **1.38** kg CO₂/m²
- Coût projet: **8.35 MCHF**
- ROI: **4.0%**
- **Rdt brut** avant/après travaux: **5.26 % / 4.47%**

