Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

INVESTOR

2E TRIMESTRE 2025

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT
L'ordre mondial en pleine mutation

SUJET SPÉCIAL
Cham Swiss Properties: une opportunité d'investissement attractive

Au service de votre patrimoine. Depuis 1868.

Sommaire

3 Éditorial

Politique d'investissement

4 Marchés financiers et conjoncture

7 Tendances et prévisions

9 Stratégie de placement

10 Allocation d'actifs tactique

12 Analyse technique: les actions sous la loupe

Sujet spécial

14 Cham Swiss Properties –
une opportunité d'investissement attractive

Cette publication est une communication de marketing (publicité). Elle sert exclusivement à votre information et ne constitue en aucun cas une proposition, une offre ou une invitation à présenter une offre, une annonce publique, une recommandation personnelle d'acheter ou de vendre des produits d'investissement ou d'autres produits spécifiques, ni une invitation à conclure une quelconque transaction juridique. En particulier, elle ne constitue pas un conseil en investissement, ne prend pas en compte les objectifs individuels d'investissement et ne saurait servir d'aide à la décision. Les informations sont de nature générale et ont été rédigées sans tenir compte des connais-sances, de l'expérience, de la situation financière, des objectifs d'investissement et des besoins des lecteurs. Les informations contenues dans ce document ne sont pas destinées aux personnes résidant dans une juridiction qui interdit ce type de publications. En particulier, cette publication ne s'adresse pas aux citoyens, résidents ou personnes ayant leur domicile fiscal aux États-Unis, au Canada ou en Grande-Bretagne, ni à d'autres personnes soumises à des restrictions (en lien avec la nationalité, le lieu de résidence, etc.). De même, cette publication ne s'adresse pas aux personnes résidant ou établies dans l'Union européenne. Les déclarations et commentaires, y compris ceux relatifs à la stratégie d'investissement, reflètent les opinions actuelles des auteurs. Les opinions et les prévisions formulées peuvent être modifiées sans annonce préalable. Bien que Lienhardt & Associés Banque privée Zurich SA ait pris toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que les informations fournies sont correctes et à jour et que des sources externes fiables ont été utilisées pour toutes les informations, Lienhardt & Associés Banque privée Zurich SA n'offre aucune garan-tie, aucune représentation et aucun cautionnement explicite ou implicite, d'une quelconque nature quant à l'exactitude, l'exhaustivité et le caractère actuel des informa-tions présentées. Lienhardt & Associés Banque privée Zurich SA décline toute responsabilité concernant une mauvaise transmission des informations, notamment due à des problèmes techniques, une utilisation frauduleuse ou une falsification des informations, le contenu des informations, des dommages ou pertes directs, indirects ou accidentels découlant des informations contenues dans cette publication et/ou dus aux risques inhérents aux marchés financiers. Lesdites informations et les éventuelles indications de prix peuvent changer à tout moment. Les destinataires de cette publication doivent également avoir conscience du fait que les cours peuvent aussi bien baisser qu'augmenter et qu'une performance passée positive n'est pas une garantie de performance future positive. En outre, les investissements en devises étrangères sont soumis aux fluctuations des taux de change. Il se peut que des placements mentionnés dans cette publication ne conviennent pas à tous les destinataires. Avant de prendre une décision d'investissement sur la base de ces informations ou si vous avez besoin d'informations plus détaillées, nous vous recommandons de contacter une conseillère ou un conseiller clientèle de Lienhardt & Associés Banque privée Zurich SA. D'autres documents relatifs aux instruments financiers cités dans la présente publica-tion (par exemple, fiche d'information de base, prospectus) peuvent être obtenus auprès de Lienhardt & Associés Banque privée Zurich SA. Sur notre page Internet (https://www.lienhardt.ch/fr/page-daccueil/), vous trouverez également des informations détaillées sur les activités de placement de Lienhardt & Associés Banque privée Zurich SA.

ÉDITORIAL

Dr. Duri Prader
CEO / Managing Partner

Christian Lienhardt
Président du CA

Chères lectrices, chers lecteurs,

Le premier trimestre touche à sa fin et a été marqué par quelques défis inattendus. Le flux imprévisible d'informations en provenance de la Maison-Blanche a non seulement déstabilisé l'économie mondiale, mais a également pesé lourdement sur les bourses américaines, une évolution à laquelle nous ne nous attendions pas.

Après un dernier trimestre difficile, les investisseurs suisses ont enfin de nouvelles raisons de se réjouir. Notre bourse peut à nouveau se mesurer aux meilleures places boursières du monde. Un point très positif est que la Bourse suisse reste non seulement stable en période de turbulences mais aussi, que certains jours, elle affiche même une évolution positive à contre-courant de la tendance. Les trois poids lourds Nestlé, Roche et Novartis ont enregistré une croissance (dividendes compris) de 15 à 20%. Si l'on ajoute les hausses de cours de nombreuses entreprises de taille moyenne, le premier trimestre s'avère globalement très réjouissant du point de vue de la Suisse.

Les questions de la refonte de l'ordre mondial et de la lutte pour l'accès aux matières premières et à des sites d'importance stratégique, ainsi que celle de savoir si Donald Trump va plonger l'économie américaine dans une récession , et bien d'autres encore, sont abordées aux pages 4 et 5.

Les incertitudes géopolitiques dominent le flux d'informations et influencent considérablement le comportement des investisseurs. Comment se positionner face aux nouvelles négatives qui nous parviennent en permanence? Notre préférence pour le marché national s'avère payante en ces temps d'incertitude. Vous découvrirez à la page 9 les autres conclusions que nous tirons pour notre stratégie de placement.
Cham Swiss Properties AG, l'une des principales sociétés immobilières de Suisse cotées en bourse, verra le jour à moyen terme. La fusion de Cham Group SA avec Ina Invest SA est stratégiquement judicieuse et représente une opportunité d'investissement attrayante. Nous vous expliquons les détails à ce sujet dans notre thème spécial à partir de la page 14.

Nous espérons que vous apprécierez l'«éveil du printemps» et que vous trouverez le temps et l'envie de lire certains de nos articles. N'hésitez pas à nous faire part de vos préoccupations. Nous nous tenons à votre entière disposition. Bonne lecture!

Zurich, le 20 mars 2025

MARCHÉS FINANCIERS ET CONJONCTURE

L'ordre mondial en pleine mutation

Dr. Andreas Bickel
Chief Investment Officer

Les trois grandes puissances se partagent la planète

Le processus de formation de blocs entre les grandes puissances s'intensifie, avec Donald Trump comme force motrice. L'accent est mis sur l'accès aux matières premières, le renforcement de l'économie nationale et la sécurisation des positions géostratégiques. L'idée de Trump d'intégrer le Groenland et le Canada aux États-Unis illustre ses ambitions géopolitiques. Mais celles-ci sont loin d'être réalistes.

Contrairement à son premier mandat, Trump a non seulement accéléré le rythme de ses menaces douanières, mais il se heurte désormais à une opposition politique plus forte de la part du Canada, du Groenland, de la Chine et de l'UE. Néanmoins, sa stratégie a un impact partiel sur les entreprises. Dès 2024, de nombreuses entreprises non américaines, en particulier européennes, ont commencé à accroître leurs investissements américains et à délocaliser une partie de leur production aux États-Unis afin d'échapper à la menace imminente sur les droits de douane.

Récession américaine?

Une nouvelle expression est sur toutes les lèvres: «Trumpcession». Trump va-t-il faire tomber l'économie américaine? Pour répondre avec franchise: personne ne peut le prédire, car seul Trump peut désamorcer la guerre commerciale. Les dernières prévisions du PIB sont inférieures d'environ 0,5 à 1,0% à ce qu'elles étaient avant l'investiture du président américain. Goldman Sachs, une source proche du gouvernement, estime la croissance pour 2025 à 1,7%, contre 2,4% auparavant. La probabilité d'une récession aux États-Unis a augmenté. Le risque est d'enclencher une spirale descendante qui, dans des cas extrêmes, pourrait déboucher sur une récession.
Cependant, nous pensons que, sur la base de ce que nous savons aujourd'hui, l'économie américaine ne devrait pas trop ralentir.

La forte croissance des bénéfices est-elle en danger aux États-Unis?

L'incertitude suscitée par la nouvelle administration américaine se reflète non seulement dans les estimations du PIB, mais aussi dans les prévisions de bénéfices pour cette année et l'année prochaine. «First the pain, then the gain»: cette approche se reflète déjà dans les prévisions. Il n'est toutefois pas encore possible d'estimer l'ampleur réelle de la souffrance. Jusqu'à présent, l'impact négatif reste limité, alors qu'à moyen terme, les effets positifs sont ignorés.

Par conséquent, les ajustements à la baisse des objectifs annuels se multiplient dans l'indice S&P 500. Nous estimons cependant qu'il est encore prématuré de procéder à une évaluation définitive. Toutefois, le risque d'un marché baissier cyclique s'est nettement accru, les indices américains ayant en partie abandonné leur tendance à la hausse. Une phase de consolidation semble donc inévitable. Néanmoins, les estimations de bénéfice agrégé pour 2025 restent supérieures d'environ 10% à celles de 2024.

Le plafond de la dette de l'UE sera-t-il abaissé?

Le plan «ReArm Europe» proposé par Ursula von der Leyen vise à mobiliser 800 milliards d'euros pour renforcer la défense européenne. Sur ce montant, 150 milliards d'euros

MARCHÉS FINANCIERS ET CONJONCTURE

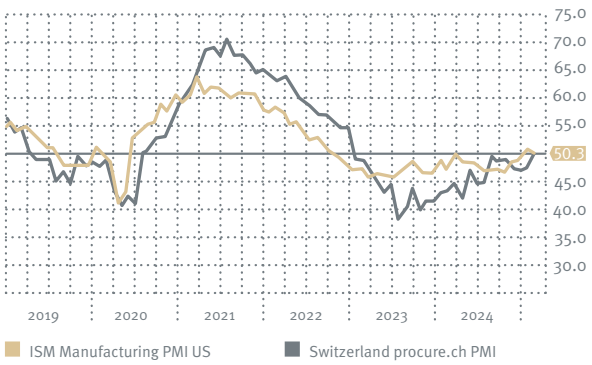
sont destinés à des prêts bonifiés pour l'achat d'équipements de défense européens. L'objectif est de renforcer l'industrie européenne de la défense et de garantir l'autonomie stratégique de l'UE.

Pour ce faire, il faudrait assouplir temporairement le plafond de la dette de l'UE, ce qui rendrait sans doute définitivement obsolètes les critères de Maastricht en matière de dettes. Cela a pour effet de faire monter les taux d'intérêt, comme on peut déjà l'observer avec la hausse des rendements des emprunts d'État allemands et français.

La Suisse profite-t-elle du plan européen de plusieurs milliards?

Cela dépend en grande partie du nombre d'investissements annoncés qui seront finalement approuvés et mis en œuvre par les différents parlements nationaux. En Allemagne, par exemple, le processus démocratique est fortement mis à mal, car le Parlement, qui n'a pas encore été élu, a approuvé les plans d'investissement.

Nous partons du principe qu'une grande partie des investissements prévus seront réalisés et que notre économie nationale en profitera, car la zone euro est le principal acheteur de nos produits d'exportation. De nombreuses entreprises suisses de taille moyenne comptent parmi les leaders mondiaux dans leurs niches, de sorte que l'UE est tributaire de leurs produits. Toutefois, le prix à payer est l'augmentation de la dette publique dans l'UE et la pression croissante exercée sur la BCE pour maintenir les taux d'intérêt à un niveau bas, malgré la tendance à la hausse des taux d'inflation.



Source: procure.ch, UBS, Lienhardt & Associés Banque Privée Zurich SA

Les principaux indicateurs donnent enfin des signaux positifs
Le dilemme de la politique des taux d'intérêt

L'inflation dans la zone euro reste nettement supérieure à l'objectif de 2%, alors que la croissance économique est faible. Le plan «ReArm Europe» augmentera encore la dette publique, ce qui devrait alimenter l'inflation, mais aussi stimuler la conjoncture. Cela a déjà entraîné un changement dans les anticipations concernant la future politique de taux d'intérêt de la BCE. Après six hausses de taux d'intérêt, seules deux autres sont actuellement à l'ordre du jour. La pression exercée sur la BNS s'en trouve atténuée, de sorte qu'une baisse du taux directeur suisse à zéro pour cent pourrait éventuellement être évitée.

Le risque d'une politique de taux d'intérêt négatifs a baissé

La politique suisse en matière de taux d'intérêt dépend fortement de l'évolution du taux de change euro-franc suisse et dépend donc indirectement de la politique monétaire de la BCE. Les turbulences provoquées par Trump ont entraîné une nette amélioration des perspectives conjoncturelles grâce aux programmes d'investissement annoncés, ce qui a influencé les perspectives de la politique de taux d'intérêt de la BCE et de la BNS. Cela permet non seulement de soutenir le taux de change de l'euro, mais également de provoquer une révision à la hausse du niveau des taux d'intérêt en Suisse. Les obligations de la Confédération à 10 ans n'étaient que de 0,17% en décembre, alors qu'elles se situent actuellement à environ 0,70%. Par conséquent, les obligations à rendement négatif sont pour l'instant éliminées, même si ce thème devrait reprendre de l'importance à moyen et long terme.

Conclusion

La politique douanière changeant presque quotidiennement, il est difficile de dresser un tableau clair de la conjoncture mondiale. Cependant, sur la base des informations dont nous disposons à la mi-mars 2025, il est peu probable que les États-Unis entrent en récession. Le plan de relance économique devrait permettre à l'UE de se redresser légèrement. Le véritable joker reste toutefois la fin possible de la guerre en Ukraine ou le retrait des droits de douane imposés par Trump.

Citation de Patrick Oberholzer: «L'ordre mondial en pleine mutation.»

TENDANCES ET PRÉVISIONS

Liquidités

- Les liquidités en CHF offrent un faible rendement et aucune protection contre l'inflation; elles doivent donc être maintenues à un niveau bas.

Taux des marchés monétaires (3 mois)	20.03.2025	3 mois	12 mois
CHF	0.27	↘	↘
EUR	2.41	↘	↘
GBP	4.61	↘	↘
USD	4.85	↘	↘
JPY	–0.03	↗	↗

Notre recommandation:

- Investir le surplus de liquidités dans une sélection d'actions, surtout en cas de faiblesse des marchés.

Obligations

- Malgré la hausse des rendements, le rendement des obligations reste peu attractif.
- Les rendements nominaux déjà faibles des obligations en francs suisses sont proches de zéro après déduction de l'inflation.
- En guise d'alternative, nous privilégions les fonds immobiliers.

Rendements obligataires (10 ans)	20.03.2025	3 mois	12 mois
CHF	0.74	↘	↘
EUR (Allemagne)	2.80	→	→
GBP	4.63	↘	↘
USD	4.24	↘	↘
JPY	1.52	↗	↗

Notre recommandation:

- Faible quote-part d'obligations.

Actions

- La tendance haussière du SPI depuis 2009 reste inchangée.
- Il n'y a pas d'alternative aux actions tant que les taux d'intérêt n'augmentent pas de manière significative.
- Seuls certains segments des marchés des actions sont surévalués.
- Les actions suisses et américaines offrent toujours les profils rendement/risque les plus attractifs.

Marchés boursiers	20.03.2025	3 mois	12 mois
SPI	17 263	↗	↗
Euro Stoxx 50	5507	↗	↗
Nasdaq 100	19 737	↗	↗
S&P 500	5675	↗	↗
Topix	2796	↗	↗
MSCI Emerging Markets	1143	↗	↗
MSCI World	3673	↗	↗

Notre recommandation:

- Surpondération de la quote-part des actions. Priorité aux valeurs de qualité et aux dividendes stables.
- Dans la perspective de la prochaine reprise économique, les entreprises cycliques et à moyenne capitalisation sont attractives. Les secteurs de la technologie et de l'industrie resteront en forte croissance à moyen terme.

Placements alternatifs

- L'or stabilise les portefeuilles en période de turbulences.
- Les fonds immobiliers offrent une protection contre l'inflation et un rendement de distribution de 2%.
- Les cryptoactifs demeurent très volatiles, mais ils disposent d'un énorme potentiel de hausse.

Marchés non traditionnels	20.03.2025	3 mois	12 mois
Or	3035	→	↗
Immobilier	543	→	↗
Bitcoin	85 402	↗	↗
Éther 1987	1 987	↗	↗

Notre recommandation:

- L'or et les cryptoactifs ont leur place dans tout portefeuille à titre de diversification.
- Les placements immobiliers suisses restent plus intéressants que les obligations en francs suisses.

Citation de Patrick Oberholzer: «La révolution de l'IA nécessite des puces électroniques performantes.»

STRATÉGIE DE PLACEMENT

Buy the Dip?

Plusieurs indicateurs de sentiment indiquent que les marchés boursiers américains sont survendus et que la peur règne. En temps normal, cela constituerait des signes évidents pour profiter de la faiblesse des cours. Or, cette fois-ci, la situation initiale est plus complexe. Nous déconseillons certes de sortir du marché, mais nous n'utiliserions pas non plus les baisses actuelles des cours pour acheter à grande échelle.

DeepSeek comme catalyseur de la révolution de l'IA

À Singapour, la nouvelle du licenciement de 4000 employés de banque pour cause de processus assistés par l'IA a fait grand bruit. Mais ce qui a été moins remarqué, c'est qu'en même temps, 1000 experts en IA ont été recrutés pour optimiser ces processus. C'est ce que montre le schéma typique des révolutions techniques: les anciens emplois disparaissent tandis que de nouveaux métiers, souvent inconnus, voient le jour. Cette phase de bouleversement est susceptible de susciter des craintes.

DeepSeek nous a également montré qu'un logiciel programmé avec une puissance de calcul moindre peut produire des résultats similaires à ceux obtenus avec les puces occidentales les plus modernes. Cependant, nous ne partageons pas la conclusion selon laquelle les puces à haute performance sont moins nécessaires pour faire avancer la révolution de l'IA. Nous pensons que la chute du cours des actions américaines de puces est exagérée.

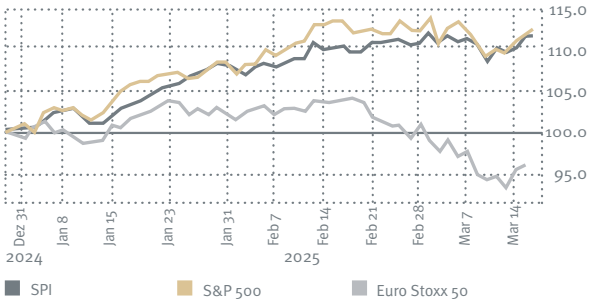
La Suisse fait aussi partie de l'Europe

La Bourse suisse peut continuer à suivre le rythme de la zone euro. Lors des revers de la zone euro, elle a pu parfois continuer à progresser le jour même, portée par les poids lourds que sont Nestlé, Roche et Novartis. Les entreprises suisses profitent également du plan européen de relance économique, qui soutient tant les exportateurs de machines que les sous-traitants du secteur de la construction, car une grande partie des investissements est consacrée à la modernisation des infrastructures. C'est pourquoi nous nous attendons à ce que les actions suisses continuent de progresser en harmonie avec les autres marchés européens.

Cependant, il est peu probable que la zone euro et la Suisse puissent se détacher à long terme de l'évolution des marchés boursiers américains. Il serait donc décisif de consolider rapidement les marchés américains.

Jusqu'à présent, le plan de relance économique européen a eu un effet stabilisateur et devrait non seulement soutenir les marchés boursiers, mais aussi stimuler quelque peu la croissance économique en Europe dans son ensemble.

Évolution de la valeur des actions suisses, S&P 500, Euro Stoxx 50 depuis début 2025



Source: Bloomberg, Lienhardt & Associés Banque Privée Zurich SA

L'or au-dessus de la barre des 3000

L'or profite de l'incertitude mondiale. Il y a quelques jours, le prix de l'or a franchi la barre des 3000 dollars, un facteur important sur le plan psychologique. Mais l'or ne pousse pas non plus sur les arbres: une phase de consolidation devrait débuter au plus tard aux alentours de 3250 dollars.

Le bitcoin en phase de consolidation

La masse monétaire agrégée au niveau mondial est un indicateur pertinent de l'évolution future du cours du bitcoin. Comme celle-ci a très fortement augmenté, cela nous rend optimistes. Les États-Unis prévoient également de constituer une réserve stratégique de bitcoins. Ces deux facteurs plaident en faveur un cours du bitcoin en hausse. Nous partons donc du principe qu'après avoir atteint un plancher, le bitcoin dépassera ses anciens records.

Des conditions-cadres peu claires pèsent sur la bourse américaine

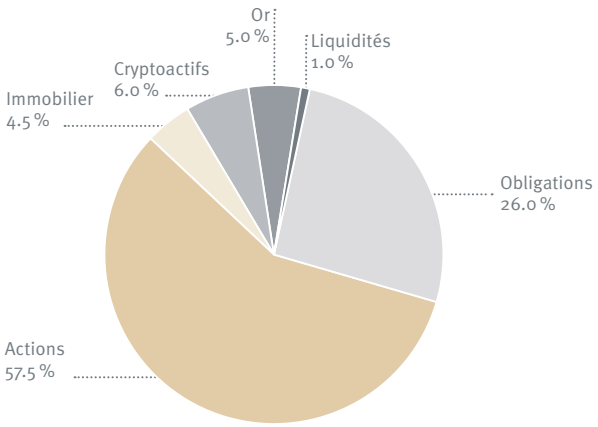
La question décisive reste la suivante: s'agit-il actuellement uniquement d'une simple correction dans un marché haussier, d'un marché baissier cyclique au sein d'un marché haussier plus important ou du début d'un marché baissier à long terme?

En raison de conditions-cadres peu claires, telles que le conflit douanier et ses répercussions sur la croissance, il est difficile de faire des prévisions. Selon notre estimation, le premier ou le deuxième scénario est le plus probable. C'est pourquoi nous vous recommandons d'éviter les activités frénétiques, de rester investi et d'envisager des investissements ciblés dans des «anges déchus» dont les fondamentaux sont intacts.

ALLOCATION D'ACTIFS TACTIQUE
DANS LE CADRE DE LA GESTION DE PATRIMOINE – 2E TRIMESTRE 2025

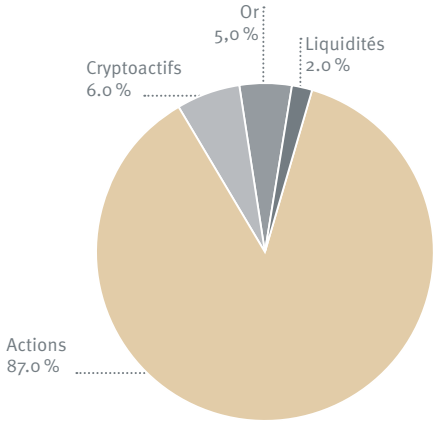
Équilibré

catégorie de placements la plus attractive



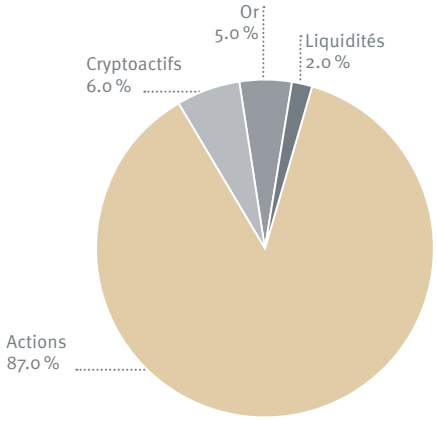
Catégories de placements	CHF	EUR	USD	EM	TOTAL
Liquidités	1.0				**1.0**
Obligations	26.0				**26.0**
Actions	34.0	3.5	15.0	5.0	**57.5**
Immobilier	4.5				**4.5**
Cryptoactifs			6.0		**6.0**
Or	5.0				**5.0**
Total	**70.5**	**3.5**	**21.0**	**5.0**	**100.0**

Concentration sur les actions – monde



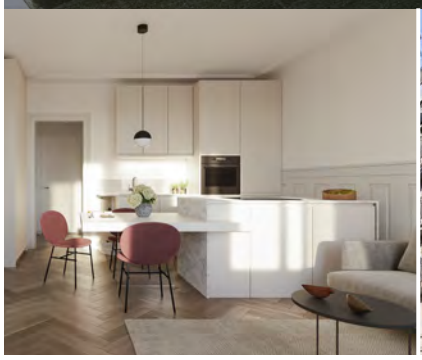
Catégories de placements	CHF	EUR	USD	EM	TOTAL
Liquidités	2.0				**2.0**
Actions	57.5	3.5	22.0	4.0	**87.0**
Cryptoactifs			6.0		**6.0**
Or	5.0				**5.0**
Total	**64.5**	**3.5**	**28.0**	**4.0**	**100.0**

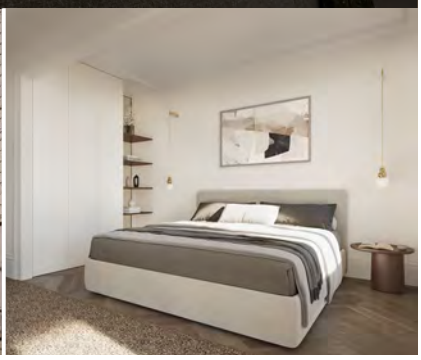
Concentration sur les actions – Suisse



Catégories de placements	CHF	EUR	USD	EM	TOTAL
Liquidités	2.0				**2.0**
Actions	87.0				**87.0**
Cryptoactifs			6.0		**6.0**
Or	5.0				**5.0**
Total	**94.0**	**0.0**	**6.0**	**0.0**	**100.0**

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH





Des logements en propriété pour les esthètes urbains

Le Kreis 3 de Zurich est l'un des endroits les plus prisés de la ville. Des appartements en copropriété haut de gamme sont construits dans un ancien bâtiment de charme dans l'Aemtlerstrasse. Nichés au cœur l'effervescence de Zurich, ils incarnent des havres de paix pour les personnes exigeantes. La transformation et l'agrandissement ont été planifiés et mis en œuvre avec beaucoup de soin et dans le respect de l'histoire du bâtiment et des alentours. Des biens qui suscitent l'enthousiasme des esthètes urbains.

Appartements de 2,5 et 3,5 pièces, surface habitable de 55 m² à 69 m²
Appartement en attique de 5,5 pièces sur 3 étages, surface habitable de 158 m² et toit-terrasse
Prix de vente à partir de CHF 1 550 000

Susanne Blumer-Weiss se fera un plaisir de vous présenter ce bien immobilier de rêve.

Lienhardt & Associés
Banque Privée Zurich SA
Rämistrasse 23
CH-8024 Zurich

Tél. +41 44 268 62 62
vermarktung@lienhardt.ch
www.lienhardt.ch

ANALYSE TECHNIQUE: LES ACTIONS EXAMINÉES À LA LOUPE

Kühne + Nagel

Kühne + Nagel est un prestataire logistique leader au niveau mondial. L'entreprise est gagnante lorsque les volumes de transport augmentent en raison d'une activité économique accrue ou lorsque la logistique doit être réorganisée suite à des conflits. L'action est cotée dans la zone de soutien forte comprise entre CHF 200 et CHF 210, qui a été à plusieurs reprises à l'origine d'importants gains de cours ces dernières années. Nous prévoyons tout d'abord une hausse vers la ligne moyenne des 200 jours, qui se situe autour de CHF 230.–. Un dépassement de cette fourchette de cours ouvre un potentiel de hausse supplémentaire jusqu'à CHF 250.– (+ 19%) dans un premier temps.

Vinci

Vinci est une entreprise française de construction et d'infrastructures spécialisée dans les autoroutes, les ponts, les bâtiments et les aéroports. D'un point de vue technique, l'action connaît une hausse modérée depuis les ventes massives de la crise du coronavirus (mars 2020, EUR 55,10). De nouveaux sommets historiques ont été atteints début 2024 à EUR 120,60, où se trouve une zone de résistance. En 2024, les incertitudes politiques ont entraîné une correction technique avec un recul du cours allant jusqu'à EUR 96,26. Actuellement, le cours de l'action suit une tendance haussière au-dessus de la ligne moyenne des 200 jours, légèrement descendante, et au-dessus de la ligne moyenne des 50 jours ascendante. Notre premier objectif de cours est de EUR 135 (+ 17%).

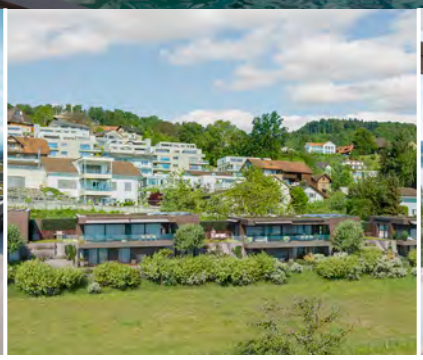
D.R. Horton

Aux États-Unis comme en Europe,les biens immobiliers manquent pour répondre à la forte demande. La forte hausse des taux hypothécaires américains a toutefois freiné la demande de logements en propriété. Nous nous attendons à une baisse des taux d'intérêt, ce qui ferait bouger le marché immobilier. Le cours de l'action de Dr. Horton n'a pas pu dépasser la barre des USD 200 fin 2024 et a été corrigé autour de CHF 124 en accord avec la hausse des taux d'intérêt, jusqu'à la zone de soutien technique. Ainsi, depuis 2022, 50% de l'augmentation a été restitué. Une base a été constituée sur cette assistance (de Fibonacci). Des taux d'intérêt américains déjà légèrement plus bas devraient donner à l'action une impulsion très positive, tant d'un point de vue technique que fondamental.

Cours de l'action Indicateur de momentum

Source: Bloomberg, Lienhardt & Associés Banque Privée Zurich SA

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH



Des maisons personnalisées sur les hauteurs du lac de Hallwil à Birrwil

Les cinq maisons exclusives jouissent d'un emplacement de choix avec vue imprenable sur le lac, sur le versant est, à une cinquantaine de mètres au-dessus du lac de Hallwil. Le terrain est situé dans la zone de protection des rives, sur un emplacement spectaculaire en première ligne avec une vue sur le lac pittoresque et jusqu'aux Alpes. Chaque maison est conçue individuellement et possède ses atouts bien particuliers qui invitent à un voyage de découverte. Le complexe immobilier est certifié Minergie-P, ce qui garantit une consommation d'énergie respectueuse des ressources.

Cinq maisons en propriété de 5,5 pièces, surfaces habitables à partir de 182 m², surfaces de terrain à partir de 423 m², début des travaux à l'été 2025

Prix de vente à partir de CHF 2 520 000

Susanne Blumer-Weiss se fera un plaisir de vous présenter ce bien immobilier de rêve.

Lienhardt & Associés
Banque Privée Zurich SA
Rämistrasse 23
CH-8024 Zurich

Tél. +41 44 268 62 62
vermarktung@lienhardt.ch
www.lienhardt.ch

CHAM SWISS PROPERTIES

Une opportunité d'investissement attractive

Thomas Aebischer
CEO de Cham Group SA, CEO désigné de Cham Swiss Properties SA

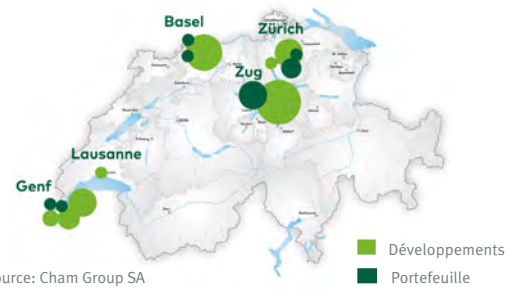
Cham Swiss Properties SA, l'une des principales sociétés immobilières cotées de Suisse, verra le jour à moyen terme. La fusion d'Ina Invest SA et de Cham Group SA est logique d'un point de vue stratégique et constitue un cas d'investissement attractif.

Les discussions et négociations de fusion entamées à l'automne 2024 entre Ina Invest et le groupe Cham ont abouti à un résultat positif: le 28 février 2025, les conseils d'administration des deux sociétés ont annoncé qu'ils avaient signé un contrat de fusion. Les assemblées générales se prononceront le 31 mars 2025 sur la proposition d'approbation de la fusion. Sous réserve de l'approbation des assemblées générales, les actionnaires actuels de Cham recevront 41,5 actions d'Ina Invest par action de Cham. La fusion créera une plus-value pour les actionnaires: au final, à moyen terme, l'une des principales sociétés immobilières de Suisse avec un portefeuille durable et de grande qualité verra le jour.

Dans le top 10

Cham Swiss Properties dispose d'un portefeuille immobilier combiné d'environ 1,6 milliard de francs suisses, ce qui lui permet de se hisser parmi les dix premières sociétés immobilières de Suisse. Le portefeuille de projets présente un fort potentiel de développement. Une fois les projets actuels achevés, la taille du portefeuille passera à environ trois milliards de francs suisses, ce qui ferait de Cham Swiss Properties l'une des cinq premières sociétés immobilières de Suisse dans l'état actuel des choses. Outre les projets en cours, le portefeuille immobilier comprend exclusivement des immeubles nouvellement construits ou entièrement rénovés. Par conséquent, la qualité des biens est particulièrement élevée. Nos immeubles de placement et projets de développement se trouvent à Bâle (Bredella Pratteln), en Suisse romande (Genève, Lausanne), en Suisse centrale (Papieri Cham, Unterfeld Baar), ainsi qu'à Zurich (ville de Zurich et Lokstadt Winterthour), et se concentrent ainsi sur les régions métropolitaines les plus dynamiques de Suisse.

Emplacements des immeubles



Source: Cham Group SA

Stabilité grâce à une forte proportion de logements

Après l'achèvement des travaux, notre portefeuille combiné comportera une part élevée de logements d'environ 60%. Ce taux garantit des revenus locatifs stables et une évolution constante de la valeur au-delà des cycles conjoncturels.

Leader en matière de durabilité

Ina Invest et Cham Group sont tous deux considérés comme des leaders en matière de développement durable dans leur secteur. Avec cette nouvelle société, nous avons également l'ambition de conserver l'un des portefeuilles immobiliers les plus durables de Suisse et de continuer à le développer. La durabilité est à la fois une mission, un facteur de compétitivité et un moteur d'innovation, car l'immobilier ne peut être rentable à long terme que s'il est conçu, réalisé et exploité de manière cohérente en fonction des exigences des générations actuelles et futures.

Pipeline attractif et capacité financière

La combinaison du pipeline de projets attractif des deux sociétés et de la forte capacité financière du groupe Cham crée un modèle commercial convaincant et attractif. Grâce à son taux de capitaux propres élevé, Cham Swiss Properties peut réaliser par ses propres moyens son portefeuille de développement jusqu'à un montant d'environ CHF 3 milliards sans augmentation de capital. Nous nous attendons à ce que les développements créent une grande valeur commerciale grâce à des gains promotionnels et des revenus locatifs croissants et récurrents.

CHAM SWISS PROPERTIES

Économies d'échelle et synergies

Les principaux avantages attendus, qui ne peuvent pas encore être quantifiés en détail, résultent de la combinaison du taux élevé de fonds propres (74% au 31.12.2024) du groupe Cham et du pipeline de développement attractif à moyen et long terme des deux sociétés. Cela permettra à la nouvelle société de réaliser son pipeline de développement de manière flexible et en tirant parti des meilleures conditions du marché. Avec Cham Swiss Properties, nous visons à moyen terme un doublement de la taille actuelle du portefeuille et un quadruplement des revenus locatifs actuels, ce qui peut être réalisé moyennant une utilisation prudente des fonds de tiers.

Politique de dividende favorable aux actionnaires

Malgré une forte activité d'investissement, la nouvelle société a également l'ambition de verser un dividende aux actionnaires pendant la phase de développement du portefeuille. Celui-ci doit représenter au moins 1,5% de la valeur nette d'inventaire (VNI) jusqu'à l'exercice 2027 inclus, puis au moins 2%. Les revenus générés par les ventes de propriétés par étages ainsi que le portefeuille existant, qui s'étoffe au fil du temps, et les flux de trésorerie récurrents en constituent la base.

Équipe de direction expérimentée

Après l'exécution de la fusion, le conseil d'administration de la société Cham Swiss Properties fusionnée sera composé comme suit: Stefan Mächler (président), Philipp Buhofer, Christoph Caviezel, Annelies Häcki Buhofer, Hans Ulrich Meister et Felix Thöni. Daniel Grab, en tant que CFO, et moi-même, en tant que CEO, dirigerons la nouvelle société sur le plan opérationnel avec la direction actuelle du Cham Group (Lukas Fehr, Roland Regli, William White). Marc Pointet, CEO d'Ina Invest, soutiendra l'équipe de direction pendant la phase de transition en tant que Chief Integration Officer.

Prochaines étapes

Ina Invest et Cham Group fusionnent dans le cadre d'une fusion par absorption, ce qui comprend la création de nouvelles actions d'Ina Invest via une augmentation du capital social. Les nouvelles actions Ina Invest seront utilisées pour l'échange des actions actuelles de Cham Group SA et seront cotées le 9 avril 2025 à la SIX Swiss Exchange conformément au standard pour les sociétés immobilières (symbole boursier: CHAM). Elles donneront droit aux dividendes pour la première fois pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2025. Le négoce hors bourse des actions de Cham Group SA sur les plateformes de négoce de Lienhardt & Associés Banque Privée et de la Banque cantonale bernoise cessera avec l'exécution de la fusion.

Des développements de quartiers à fort potentiel

Papieri (Cham, ZG)

Sur l'ancienne usine de la «Papierfabrik Cham» dans le canton de Zoug, un nouveau quartier de onze hectares verra le jour progressivement d'ici 2035. Il comprendra environ 1000 logements et postes de travail . Avec l'achèvement de la première et de la deuxième phase de construction en 2023 et 2025, la vision de transformer l'ancien site de l'usine en un quartier d'habitation, de travail et de détente est devenue réalité. La part de l'utilisation résidentielle sera d'environ 75%. Cham Swiss Properties prévoit des revenus locatifs de 40 millions de francs après l'achèvement des travaux.

Tigerli & Rocket/Lokstadt (Winterthour, ZH)

Dans le quartier de Lokstadt à Winterthour, une tour à usage mixte est en train d'être construite: Rocket, qui comprend à la fois des appartements locatifs attrayants et un hôtel dans les étages inférieurs. Les trois bâtiments indépendants du nom de Tigerli présentent une surface utile totale de plus de 8700 m². Des appartements locatifs sont prévus dans les immeubles, auxquels s'ajoutent diverses petites surfaces commerciales. La demande de permis de construire pour les deux projets a été déposée en septembre 2024. L'achèvement des travaux est prévu pour fin 2028. Les bâtiments doivent être certifiés par le label Gold conformément au Standard Construction durable Suisse (SNBS).

Bredella (Pratteln, BL)

Le site de développement de Bredella, presque entièrement loué, d'une superficie de 82 600 m², se trouve juste à côté de la gare de Pratteln. Les immeubles aujourd'hui utilisés à des fins commerciales et industrielles seront transformés en plusieurs étapes en un quartier attrayant et verdoyant, permettant une utilisation mixte de 70% de logements et de 30% de postes de travail. Dans un premier temps, c'est la partie ouest du site de Bredella qui sera développée.

Lienhardt & Partner
Privatbank Zürich AG
Rämistrasse 23
Postfach, CH-8024 Zürich

Tel. +41 44 268 61 61
info@lienhardt.ch
www.lienhardt.ch