



Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Avobis Swiss Residential Fund SICAV

Fonds non coté réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.



AVOBIS SWISS RESIDENTIAL FUND SICAV

Avobis Invest AG, membre du Groupe Avobis AG, a décidé de lancer son premier véhicule de placement immobilier pour les investisseurs qualifiés résidant en Suisse (au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC). **Le volume d'émission est de CHF 50 millions et la période de souscription aura lieu du 30 octobre au 24 novembre 2023 (libération le 1^{er} décembre 2023).**

Cette première levée de fonds a pour but d'acquérir des objets résidentiels en Suisse se trouvant actuellement dans le pipeline du fonds (10 objets représentant un volume d'environ 135 millions de CHF pour lesquels des négociations de vente ont été entamées).

Le groupe Avobis AG est implanté dans toute la Suisse dans les domaines du financement et de l'immobilier, bénéficiant d'un large réseau et de multiples compétences.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, 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 Avobis Swiss Residential SICAV a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION « CORE + »: « INVESTISSEMENTS DANS DES IMMEUBLES RESIDENTIELS EXISTANTS BIEN LOUÉS ET À L'ÉTAT NEUF, QUI OFFRENT LA GARANTIE D'UNE DISTRIBUTION STABLE ET DURABLE »

L'équipe d'Avobis Invest AG acquiert **des immeubles résidentiels loués et à l'état neuf (moins de 8 ans et qui ne nécessiteront pas de rénovations dans un avenir proche), offrant la garantie d'une distribution stable sur le long terme.** De plus, les futures prescriptions de la



Confédération en matière de durabilité sont intégrées en amont dans la sélection des immeubles afin que ces derniers correspondent déjà aux critères requis.

Les immeubles sélectionnés seront situés dans des **macro-localisations économiquement solides** avec une croissance démographique et une structure attractive et dans **des micro-localisations dans des zones économiquement actives et supérieures à la moyenne** avec de bonnes liaisons de transports publics et une qualité supérieure à la moyenne. L'équipe de gestion axe ses investissements **dans toute la Suisse** (à l'exception du Tessin).

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS :

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement. En revanche, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds Broad TR (SWIT Index).

La stratégie d'investissement vise à garantir des distributions à long terme grâce à des biens immobiliers résidentiels de premier ordre. Pour ce faire, le gestionnaire **recherche des opportunités dans des immeubles résidentiels existants et à l'état neuf** afin de s'assurer que les biens répondent **dès à présent aux critères les plus importants du développement durable et des futures réglementations à venir dans le domaine de l'efficacité des bâtiments et des émissions de CO2**. Durant les premiers exercices, aucun investissement dans des projets de construction et de développement ne sera effectué. Au vu de la stratégie appliquée, **peu de frais de rénovation sont prévus ce qui devrait générer un meilleur revenu net** en raison des coûts opérationnels attendus moins élevés.

Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV a ainsi pour objectif d'acquérir des immeubles de taille moyenne allant de **CHF 5 à CHF 35 millions**, qui affichent un **rendement brut minimum de 4% à 4.5%**.

Enfin, le gestionnaire se concentre sur des immeubles **appliquant des loyers abordables** en relatif à la localisation de ces derniers.

En résumé, la stratégie d'investissement **est de constituer un portefeuille performant et pauvre en CAPEX pour ses investisseurs afin de leur offrir une distribution régulière et durable** tout en garantissant **une stabilité maximale de la valeur**.

LE PIPELINE:

Le gestionnaire estime que des signaux incohérents ont lieu actuellement sur le marché en raison du faible nombre de transactions. Il considère que **des corrections plus importantes sont peu probables en raison du profil rendement/risque de la classe d'actifs toujours attrayant**. Ainsi, en raison de l'offre limitée et des loyers en hausses notamment en raison de l'adaptation au taux de référence, **le marché offre un grand potentiel**.

Au cours des derniers mois, des biens immobiliers d'un volume total de 2 milliards de CHF ont été proposés par le biais du réseau d'Avobis. Sur ce total, 52 biens immobiliers représentant un volume d'environ 430 millions de CHF ont été qualifiés de conformes à la stratégie et au placement d'Avobis Swiss Residential Fund dans le cadre d'une procédure de due diligence. Pour environ **10 objets** représentant un **volume de 135 millions de CHF, des offres concrètes ont pu être soumises aux propriétaires et des négociations de vente ont été entamées**. Ces immeubles représentent un **rendement d'environ 4.3%**.

Le focus en termes de situation géographique est le suivant :



Source : Avobis Invest AG

Un extrait du pipeline:

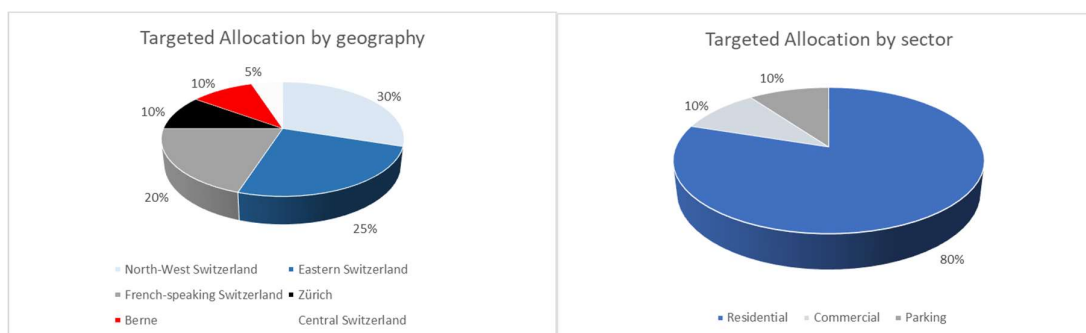
| Pipeline | | | | | | |
|--------------|------------|-------------|----------------------|-------------------------|-------------|--------------|
| Pipeline | Canton | Use | Year of construction | Purchase Price (in mio) | Gross Yield | Vacancy rate |
| 2 buildings | Thurgau | Residential | 2017 | 7.1 | 4.22% | 0% |
| 2 buildings | Luzern | Residential | 2016 | 6.8 | 4.26% | 0% |
| 4 buildings | Aargau | Residential | 2017 | 20.6 | 4.44% | 7% |
| 4 buildings | Schwyz | Residential | 2016 | 21.0 | 4.32% | 0% |
| 2 buildings | Bern | Residential | 2024 | 12.2 | 4.41% | 0% |
| 1 building | St. Gallen | Residential | 2020 | 11.2 | 4.27% | 3% |
| 3 buildings | Solothurn | Residential | 2024 | 19.0 | 4.48% | 0% |
| TOTAL | | | | 97.90 | | |

Source : IMvestir Partners SA

Cette liste n'est pas contractuelle. Avobis Invest AG peut effectuer l'acquisition d'immeubles n'étant pas sur cette liste et offrant de meilleurs critères.

Le portefeuille est composé de **10 immeubles** pour une valeur de marché d'environ **CHF 135 millions** ; il génère **CHF 5.8 millions de revenus locatifs** ce qui implique un **rendement global brut de 4.3%**. L'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». Le taux de vacances est de 2%.

Diversification :



Source : IMvestir Partners SA

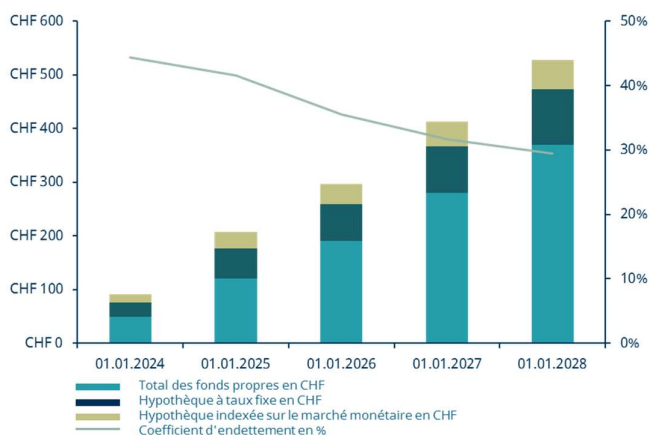
L'allocation stratégique du fonds consiste à atteindre une allocation de **80% dans le secteur résidentiel**. En termes de diversification géographique, le gestionnaire prévoit **3/4 en suisse alémanique et 1/4 en suisse romande** (exclusion du Tessin).

PERFORMANCE ATTENDUE :

Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV vise à générer, à terme, **un rendement du dividende supérieur à 3%, tout en garantissant une stabilité maximale de la valeur.**

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

Le fonds prévoit une croissance d'environ **CHF 100–150 millions par an pour atteindre une taille de CHF 500 millions d'ici 5 ans** qui pourront être déployés **grâce au large réseau d'Avobis AG**, leader depuis 25 ans dans les services de financements et de l'immobilier, et grâce à son **équipe de gestion expérimentée et multidisciplinaire de spécialistes**. De plus, le gestionnaire estime que le fait d'investir dans des localisations « B/C » implique moins de compétition et de surenchère sur les prix et que ces immeubles offriront des rendements long termes au vu du développement de la population.



Source : Avobis Invest AG

ESG :

Comme la stratégie du fonds est d'investir dans des immeubles neufs ou récemment construits, **ces derniers ne présentent pas de CAPEX significatifs** pour les mettre aux normes en vue des prochaines réglementations sur le développement durable.



De plus, **avant chaque acquisition, le fonds mandate WüestPartner pour élaborer un rating ESG** qui se concentre notamment sur le chauffage et les émissions CO2. Enfin, il est prévu que le fonds inclue dans son rapport annuel, **une évaluation ESG détaillée du portefeuille grâce aux données quantitatives de chaque immeuble.**

L'ÉQUIPE D'AVOBIS INVEST AG:

L'équipe d'Avobis Invest AG **appartient à Avobis group AG et est composée de 5 spécialistes** en transactions immobilières, en finances, en gestion immobilière, et en contrôle des risques et compliance. Elle couvre ainsi **tous les domaines de la chaîne de valeur immobilière** et bénéficie de plus de 25 ans d'expérience et d'un réseau unique sur le marché immobilier Suisse.

Ces professionnels **bénéficient du dealflow du groupe Avobis AG**, spécialisé dans le financement et le conseil immobilier. Avec 15 sites dans toute la Suisse et plus de 350 collaborateurs, Avobis AG couvre tous les maillons de la chaîne de valeur immobilière et affiche un vaste réseau. Le groupe a **effectué CHF 12 milliards de financements cumulés et gère CHF 14 milliards en immobilier.**

En 2021, Avobis AG a également acquis la gérance immobilière Verit Immobilien AG, Rimaplan AG (société dans le développement immobilier) et Centerio AG (gérance immobilière). Grâce à ces acquisitions, Avobis Invest AG **complète ses compétences dans les domaines du développement, de la planification et de la réalisation de projets immobiliers ainsi que dans la commercialisation et la gestion de locaux et de sites à usage commercial.**

NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS :

Le gestionnaire ne prévoit pas d'effectuer une cotation du véhicule à terme. Toutefois, une proposition sera effectuée en temps opportun aux investisseurs qui décideront si une cotation est souhaitée.

Un marché secondaire sera organisé par la BCV/Property Match.

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. 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 Octobre 2023.

Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.'
