



# IMvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Themis Real Estate SICAV

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



## THEMIS REAL ESTATE SICAV

Themis Real Estate SICAV, placement collectif de droit suisse, sera lancé le 20.09.2023 avec un volume cible **de CHF 50 à 60 millions. La période de souscription aura lieu du 20 septembre au 31 octobre 2023 (libération le 3 novembre 2023).**

Cette levée de fonds a pour but d'acquérir 9 objets existants, majoritairement résidentiels et situés en Suisse romande, d'une valeur d'environ CHF 66.03 millions.

Le volume cible du fonds est de CHF 200 millions d'ici fin 2024 qui pourront être déployés grâce à des transactions off-market provenant du réseau local de l'équipe de gestion, à sa rapidité d'exécution et à sa capacité à être opportuniste dans son processus de sélection.

Themis Real Estate SICAV est gérée par Themis Capital SA qui est gestionnaire de fortune collective depuis août 2020.

---

## 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 Themis Real Estate SICAV a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

---

## STYLE DE GESTION ACTIVE « CORE/ CORE + » : « OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DIRECT ET DURABLE DANS LES IMMEUBLES RESIDENTIELS ET MIXTES PRINCIPALEMENT EN SUISSE ROMANDE »

L'équipe de Themis Capital SA applique **une gestion dynamique et digitale**, investit **activement dans des immeubles résidentiels existants**. Elle **vis**e à **apporter un rendement régulier à ses investisseurs**. Pour ce faire, elle **améliore l'attractivité des biens immobiliers** pour les locataires afin de les fidéliser et pour les valoriser sur le long terme. De plus, **elle exploite le**



**potentiel des biens immobiliers** en effectuant des travaux de maintenance, de rénovation ou d'adaptation des biens sur les plans fonctionnels et énergétiques.

En outre, le gestionnaire **sélectionne des objets de type « value-added » et « opportunistic »** afin de créer de la valeur supplémentaire dans le portefeuille.

Grâce au développement d'un **benchmark interne composé de plus de 2'000 propriétés** (24 fonds immobiliers/SICAV), le gestionnaire peut analyser et valoriser rapidement les opportunités d'acquisitions, ce qui est un élément déterminant pour obtenir les meilleurs actifs.

En d'autres termes, Themis Capital SA applique une gestion active de portefeuilles afin d'assurer la **création de la valeur du portefeuille globale avec une performance à 360.**

#### 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 TR (SWIIT Index).

Themis Capital SA cible principalement dans sa politique d'acquisition des immeubles résidentiels d'une valeur de **CHF 1 millions à CHF 10 millions** (environ 4 à 10 appartements) **qui affichent un rendement brut supérieur à 4%**. Ces immeubles de petite taille offrent un meilleur rendement, une diversification rapide du parc immobilier, une répartition du risque optimum ainsi qu'une meilleure liquidité pour les investisseurs en cas de retournement du marché. En effet, ce marché est moins concurrentiel à l'achat et les loyers sont moins élevés que la moyenne.

De plus, l'équipe, riche de son réseau, effectuera **des asset-swaps** ce qui permettra d'intégrer des immeubles de taille plus importante.

La stratégie d'investissement se caractérise par une recherche d'opportunités dans l'immobilier résidentiel existant en Suisse, principalement **en Suisse romande**, dans des qualités d'emplacement excellentes. En effet, les zones géographiques recherchées seront les centres péri-urbains de plus de 3'000 habitants bien desservis par les moyens de transport ou les centres urbains présentant des opportunités.



En outre, Themis Capital SA réunit toutes les compétences **pour mettre en œuvre et gérer des projets de construction**, qui peuvent apporter des possibilités de rendement supplémentaires pour les investisseurs.

Enfin, le gestionnaire vise à obtenir la **meilleure classe CECB possible** et à **répondre rapidement aux exigences de la Confédération en matière de CO2**.

#### LE PIPELINE:

**Grâce à son réseau et aux contacts directs réguliers de propriétaires**, l'équipe de gestion est en processus d'acquisition avancé pour **9 objets** en Suisse romande.

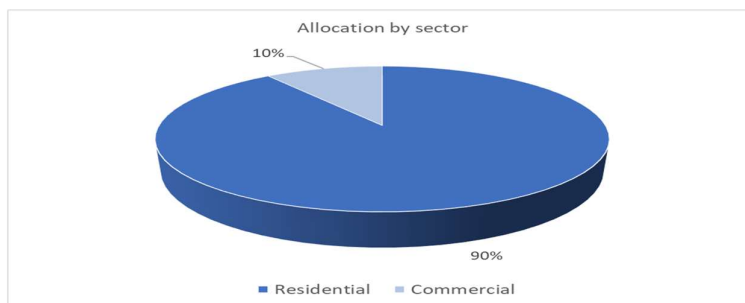
Pipeline					
Ville	Use	Year of construction/ renovation	Purchase Price	Gross Yield	Vacancy rate
Genève, Centre-Ville	Mixed	1890/1986	15 300 000.00	4.33%	0%
Pully	Residential	1988	11 900 000.00	4.28%	0%
Pully	Residential	1951/ 2000	3 500 000.00	4.08%	0%
Pully	Residential	1973	5 800 000.00	4.20%	0%
Romont	Residential	1993	9 980 000.00	4.99%	0%
Pully	Residential	1988	5 250 000.00	4.00%	0%
Lausanne	Residential	1907/ 1986	3 800 000.00	4.64%	0%
Lausanne	Residential	1932/2009	3 500 000.00	4.09%	0%
Carouge	Residential	1927/2010	7 000 000.00	4.23%	0%
<b>TOTAL</b>			<b>66 030 000.00</b>	<b>4.37%</b>	<b>0%</b>

Source : IMvestir Partners SA

*Cette liste n'est pas contractuelle, Themis Capital SA peut effectuer l'acquisition d'immeubles n'étant pas sur cette liste et offrant de meilleurs critères.*

Le portefeuille est composé de **9 immeubles** pour une valeur de marché **d'environ CHF 66.03 millions** ; il génère **CHF 2.88 millions de revenus locatifs** ce qui implique un **rendement global brut de 4.37%**. L'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne » à « Très Bonne ». Le taux de vacances est nul.

### Diversification sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

**La stratégie d'investissement du fonds** consiste à investir au minimum 60%, avec un objectif à 80% dans des immeubles résidentiels et à obtenir la meilleure classe CECB possible pour chaque immeuble afin d'être en conformité rapidement avec les exigences en matière de CO2.

### PERFORMANCE ATTENDUE :

Themis Real Estate SICAV a pour objectif de générer, à terme, **un rendement du dividende supérieur à 3%**. Pour ce faire, le gestionnaire vise à maintenir la valeur à long terme de ses investissements, tout en gérant la dette de manière proactive.

### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

D'ici fin 2024, l'équipe prévoit d'investir dans un portefeuille immobilier d'environ CHF 200 millions. De plus, selon les opportunités sur le marché, la SICAV prévoit une croissance d'environ CHF 30 à 60 millions par an pour atteindre une **taille d'environ CHF 750 millions d'ici 2027**.

ESG :

En préambule, il convient de décrire les valeurs de Themis Capital SA qui s'articulent sur les **3S** :

-Sociétaire : le modèle SICAV a été choisi afin d'offrir un rôle actif et décisionnaire aux investisseurs.

-Sociétal : une vision future des besoins de la société sera appliquée dans le portefeuille afin d'anticiper et de se positionner face aux changements structurels. Par ailleurs, les aspects environnementaux et de gouvernance font également partie des processus internes de Themis Capital SA.

-Social : le gestionnaire tient compte de la nécessité que chacun puisse disposer d'un logement de la meilleure qualité possible tout en appliquant des loyers cohérents avec le marché.

D'une manière générale, Themis Capital SA estime que son impact sur l'environnement dans ses investissements ainsi que dans la gestion et le développement de son portefeuille est un critère important. Ainsi, elle **s'efforce à appliquer des valeurs** de respect, de valorisation et de loyauté envers ses parties prenantes comme ses collaborateurs, ses clients, ses fournisseurs et les communautés locales. La gouvernance est également un pilier pour l'entreprise qui a pour vocation à soigner ses relations avec ses actionnaires, son conseil d'administration et sa direction, à offrir la transparence nécessaire, et à lutter contre la corruption.

Afin d'appliquer son **approche volontariste vers les énergies renouvelable et l'efficacité énergétique et de tendre vers les objectifs 2030 de la Confédération**, l'équipe de gestion entend utiliser **les outils numériques à distance de la Prop Tech**. Ces derniers permettent de suivre les consommations et la vie des objets, mais également d'anticiper les investissements futurs.

En parallèle, le gestionnaire du fonds a pour objectif de planifier l'efficacité énergétique de son parc en s'appuyant sur son partenaire, Signa-terre. Cette collaboration permet de **modéliser les travaux d'efficacité énergétique** (suivi des budgets d'entretien et de rénovation et suivi de l'indice énergétique) ainsi que **d'automatiser la consolidation des données** venant de sources et de formes différentes (régies, experts, ingénieurs, architectes).

Enfin, le niveau de **satisfaction des locataires** fait partie intégrante de la gestion courante de Themis Capital SA. L'équipe informe et apporte les connaissances pratiques concernant l'efficacité énergétique et de réduction des coûts de la consommation afin de diminuer leurs charges mais également d'en faire bénéficier l'environnement.



#### L'ÉQUIPE DE THEMIS REAL ESTATE SICAV :

Themis Capital SA est composée de 7 personnes dont 3 dédiées spécifiquement à la gestion de la SICAV. **Cette équipe pluridisciplinaire** réunit des compétences en finances, en acquisition, en expertise immobilière, en gestion immobilière, en contrôle et risques et en compliance. Ces entrepreneurs bénéficient de nombreuses années d'expérience dans **l'immobilier résidentiel et commercial** et **d'un large track-record**.

Grâce à sa large connaissance du marché, l'équipe de gestion est capable **d'effectuer des transactions off-market** dans son marché et **de gérer de manière proactive** un parc immobilier afin de maintenir sa valeur, de le valoriser et de pérenniser ses cash flows sur le long terme tout en optimisant son efficacité énergétique.

De plus, l'équipe applique une **approche entrepreneuriale et vise à anticiper les modifications structurelles du marché**.

#### NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS :

Le fonds n'est pas coté en bourse mais un marché secondaire sera organisé par les opérateurs de marchés d'ici la fin de l'année 2023.

A ce stade, le gestionnaire ne prévoit pas d'effectuer une cotation du véhicule.

---

## **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 septembre 2023.*

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

---