

IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : « Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV »



Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV

Avobis Invest AG a décidé de lancer son premier véhicule de placement immobilier pour les investisseurs qualifiés et exonérés d'impôts, soit les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse, institutions du deuxième pilier et du pilier 3a exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 LIFD. **Le volume d'émission est de CHF 60 à 80 millions et la période de souscription court du 1^{er} juin au 1^{er} juillet 2022 (libération le 7 juillet 2022).**

Cette première levée de fonds a pour but d'acquérir des objets résidentiels en Suisse se trouvant actuellement dans le pipeline du fonds (27 immeubles, pour une valeur d'environ CHF 380 millions) puis d'augmenter le levier, jusqu'à 35%-40%, avant de procéder à une première augmentation de capital en 2023.

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

Style de gestion : *“Construction d'un portefeuille résidentiel offrant des revenus long termes et réguliers en Suisse”*:

L'équipe d'Avobis Invest AG acquiert **des immeubles résidentiels neufs ou récemment construits, offrant la garantie d'une distribution stable sur le long terme**. 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 TR (SWIIT Index) ou le KGAST Immo-Index Wohnen.

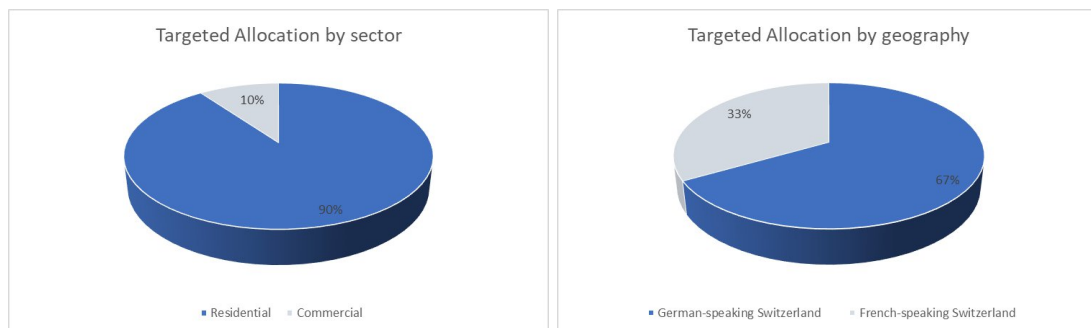
La stratégie d'investissement se caractérise **par une recherche d'opportunités dans des immeubles résidentiels existants et à l'état neuf**, afin de s'assurer que les biens répondent **dès à présent aux critères les plus importants du développement durable et des futures réglementations à venir**. Ainsi, 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.

En résumé, la stratégie d'investissement **est d'offrir aux investisseurs, une distribution régulière et durable**, tout en garantissant **une stabilité maximale de la valeur**.

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 3.5% à 4.5%**.

Diversification sectorielle et géographique visées :



Source : IMvestir Partners SA

L'allocation stratégique du fonds consiste à atteindre une allocation d'ici 5 ans de **90% dans le secteur résidentiel**. En termes de diversification géographique, le gestionnaire prévoit que les immeubles seront répartis aux **2/3 en suisse alémanique et 1/3 en suisse romande** (exclusion du Tessin).

Performance attendue :

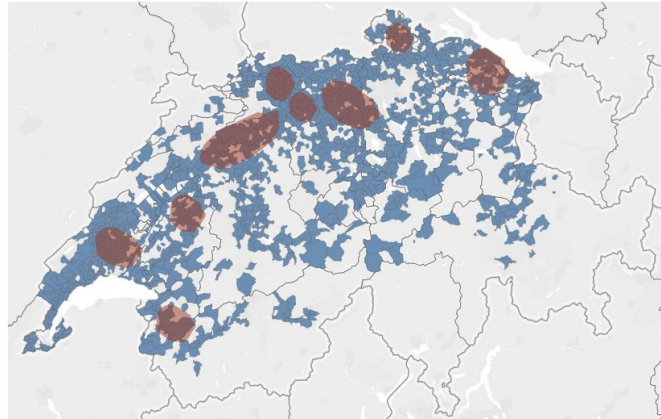
Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV vise à générer, à terme, **un rendement du dividende de 3%, auquel s'ajoute une appréciation de la valeur du parc**.

Stratégie de développement du fonds :

Le fonds prévoit une croissance d'environ **CHF 150 millions par an pour atteindre une taille de CHF 800 millions d'ici 5 ans**, montant qui pourra 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 à long termes au vu du développement de la population et de l'effet de la demande croissante pour les zones hors villes à la suite du Covid. Enfin, le second pipeline représente 43 objets, pour un volume total de CHF 575 millions, qui seront analysés afin de maintenir la croissance du fonds et de continuer à acquérir des immeubles de manière attractive.

Pipeline :

Le gestionnaire a bénéficié ces derniers mois, grâce au réseau d'Avobis d'un dealflow de CHF 5.2 milliards. Sur ce volume, **16% ont été analysés en profondeur** ce qui correspond à 58 immeubles d'une valeur de CHF 815 millions. **A ce stade, 27 biens sont en cours de négociation (non binding offer) qui correspond à un volume de CHF 380 millions.**



Hinweis: Die Karte dient lediglich zu groben Illustrationszwecken.

Source : Avobis Invest AG

Le pipeline affiche les caractéristiques suivantes :

- Une diversification de 86% en résidentiel
- Des rendements nets de CHF 15.6 millions
- Un rendement de 4.23% brut et de 4.11% net

Les objets sélectionnés offrent un rendement entre 3.4% et 4.25% brut avec un potentiel d'augmentation de valeur d'ici 5 ans.

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 inclut 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 8 spécialistes** en transactions immobilières, finances, gestion immobilière, contrôle des risques et compliance.

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 :

Comme le fonds est un fonds 56 LIFD, il ne sera pas coté en bourse. Toutefois, un marché secondaire sera organisé par la BCV. De plus, le gestionnaire étudie également un recours à la plateforme commerciale de Lienhardt & Partner.

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 mai 2022.

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