

IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

**Detailliertes Factsheet: Avobis Swiss Residential Real
Estate Fund Pension SICAV**



Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV

Die Avobis Invest AG hat beschlossen, ihr erstes Immobilienanlagevehikel für qualifizierte und steuerbefreite Anleger zu lancieren, also für in der Schweiz domizilierte Vorsorgeeinrichtungen, d. h. steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a im Sinne von Artikel 56 DBG. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf 60 bis 80 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 1. Juni bis zum 1. Juli 2022 (Liberierung am 7. Juli 2022).**

Die Mittel aus dieser ersten Kapitalbeschaffung dienen dazu, Wohnobjekte in der Schweiz zu erwerben, die sich derzeit in der Pipeline des Fonds befinden (27 Liegenschaften im Wert von ungefähr 380 Millionen Franken) und anschliessend die Fremdfinanzierungsquote auf 35% bis 40% zu erhöhen, bevor 2023 eine erste Kapitalerhöhung durchgeführt wird.

Die Avobis Group AG ist in der ganzen Schweiz in den Bereichen Finanzen und Immobilien etabliert und verfügt über ein grosses Netzwerk und zahlreiche Kompetenzen.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der hauseigenen exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt «Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV» wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

Managementstil: Aufbau eines Wohnimmobilienportfolios, das langfristige und regelmässige Erträge in der Schweiz erzielt:

Das Team der Avobis Invest AG erwirbt **neue oder vor kurzem gebaute Wohnbestandsimmobilien, die Gewähr für eine stabile und nachhaltige Ausschüttung bieten.** Die ausgewählten Immobilien liegen an **wirtschaftlich soliden Makrostandorten** mit Bevölkerungswachstum und attraktiver Struktur sowie an **Mikrostandorten in wirtschaftlich dynamischen und überdurchschnittlichen Gegenden** mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und überdurchschnittlich hoher Qualität. Das Managementteam investiert **in der ganzen Schweiz** (mit Ausnahme des Tessins).

Anlageziel des Fonds:

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Der Verwalter beabsichtigt jedoch, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, oder am KGAST Immo-Index Wohnen zu messen.

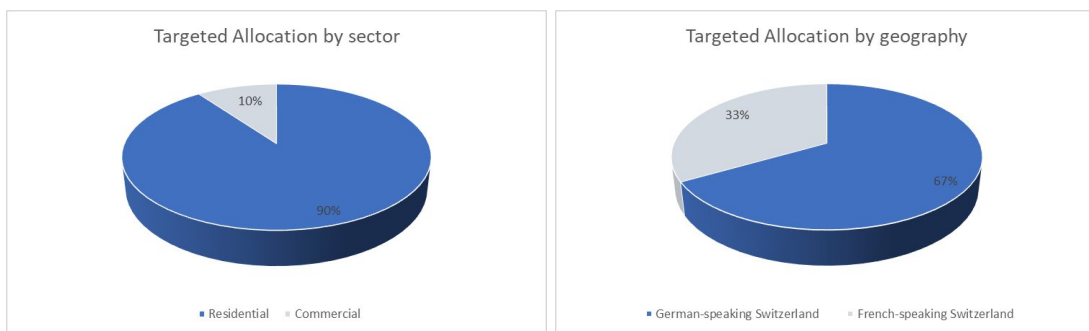
Die Anlagestrategie zeichnet sich dadurch aus, **dass im Bereich bestehender und neuer Wohnimmobilien nach Gelegenheiten gesucht wird.** So wird sichergestellt, dass die Immobilien **bereits heute die wichtigsten Nachhaltigkeitskriterien und künftige, in diesem Bereich zu erwartende Vorschriften erfüllen.** Es wird nicht in Bau- und Entwicklungsprojekte investiert.

In Anbetracht der angewandten Strategie werden **nur geringe Sanierungskosten erwartet, was aufgrund der voraussichtlich niedrigeren Betriebskosten zu einem höheren Nettoertrag führen dürfte.**

Die Anlagestrategie besteht im Grossen und Ganzen darin, **für den Investor bei maximaler Wertstabilität eine stabile und nachhaltige Ausschüttung zu erwirtschaften.**

Die Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV verfolgt somit das Ziel, mittelgrosse Liegenschaften im Wert von 5 bis 35 Millionen Franken zu erwerben, die eine **Rendite von mindestens 3,5% bis 4,5% brutto** erzielen.

Angestrebte geografische und sektorielle Diversifikation:



Quelle: IMvestir Partners SA

Die **strategische Allokation** des Fonds besteht darin, innerhalb von fünf Jahren eine Allokation von **90% im Wohnimmobiliensektor** zu erreichen. In Bezug auf die geografische Diversifizierung sieht der Verwalter eine Verteilung der Immobilien von **2/3 in der Deutschschweiz und 1/3 in der Westschweiz** (keine Investitionen im Tessin) vor.

Erwartete Performance:

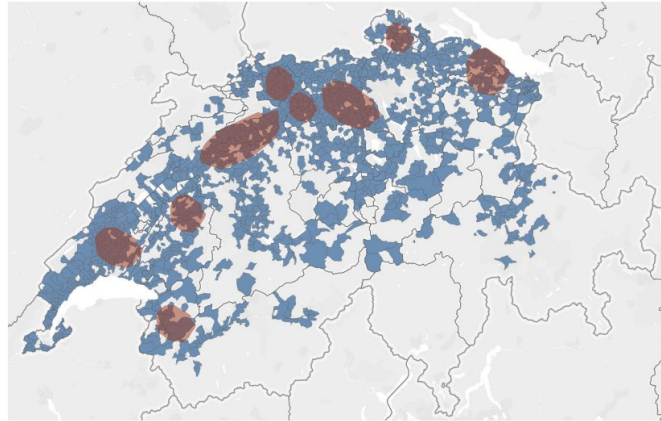
Die Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV strebt längerfristig **eine Dividendenrendite von 3%** an, zu welcher noch die **Wertsteigerung des Immobilienparks** hinzukommt.

Entwicklungsstrategie des Fonds:

Der Fonds rechnet mit einem Wachstum von ungefähr **150 Millionen Franken pro Jahr, um in 5 Jahren eine Grösse von 800 Millionen Franken zu erreichen.** Diese Mittel werden **dank dem grossen Netzwerk der Avobis AG**, die seit 25 Jahren Marktführerin im Bereich Finanz- und Immobiliendienstleistungen ist, und **dank ihrem erfahrenen und multidisziplinären Managementteam aus Spezialisten** investiert werden können. Ausserdem ist der Verwalter der Ansicht, dass Investitionen in Liegenschaften an «B/C»-Lagen weniger Konkurrenz und Preisüberbietungswettbewerb bedeuten und dass diese Liegenschaften angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der infolge von Covid steigenden Nachfrage nach ausserstädtischen Gegenden langfristige Renditen abwerfen werden. Die zweite Pipeline schliesslich umfasst 43 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 575 Millionen Franken, die analysiert werden, um das Wachstum des Fonds aufrechtzuerhalten und weiterhin attraktive Immobilien zu erwerben.

Pipeline:

Über das Avobis-Netzwerk wurden dem Verwalter in den letzten Monaten Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von 5,2 Milliarden Franken angeboten. Davon wurden **16% eingehend analysiert**, was 58 Liegenschaften im Wert von 815 Millionen Franken entspricht. **Bei 27 Objekten finden derzeit Verkaufsverhandlungen («non binding offer») statt, was einem Volumen von 380 Millionen Franken entspricht.**



Hinweis: Die Karte dient lediglich zu groben Illustrationszwecken.

Quelle: Avobis Invest AG

Die Pipeline zeichnet sich wie folgt aus:

- Diversifikation von 86% in Wohnimmobilien
- Nettorenditen von 15,6 Millionen Franken
- Rendite von 4,23% brutto und 4,11% netto

Die ausgewählten Objekte bieten eine Bruttorendite zwischen 3,4% und 4,25% mit einem Wertsteigerungspotenzial innerhalb von 5 Jahren.

ESG:

Da der Fonds in neue oder kürzlich gebaute Liegenschaften investiert, **sind für diese keine signifikanten CAPEX erforderlich**, um sie an die künftigen Nachhaltigkeitsnormen anzupassen. Zudem **beauftragt der Fonds vor jedem Kauf WüestPartner mit der Erstellung eines ESG-Ratings**, bei welchem der Schwerpunkt auf der Heizung und den CO₂-Emissionen liegt. Zu guter Letzt ist geplant, dass der Fonds eine **detaillierte ESG-Bewertung des Portfolios in seinen Jahresbericht aufnimmt, die anhand der quantitativen Daten zu jedem Gebäude erstellt wird.**

Das Team der Avobis Invest AG:

Das Team der Avobis Invest AG **gehört zur Avobis Group AG und besteht aus 8 Spezialisten** aus den Bereichen Immobilientransaktionen, Finanzen, Immobilienverwaltung, Risikokontrolle und Compliance.

Diese Fachleute **profitieren vom Dealflow der Avobis Group AG**, die auf Immobilienfinanzierung und -beratung spezialisiert ist. Mit 15 Standorten in der ganzen Schweiz und über 350 Mitarbeitenden deckt die Avobis Group AG die gesamte Immobilienwertschöpfungskette ab und verfügt über ein umfassendes Netzwerk. Die Gruppe **verwaltet Immobilien mit einem Volumen von 14 Milliarden Franken und Kredite von insgesamt 12 Milliarden Franken.**

Im Jahr 2021 hat die Avobis AG die Immobiliendienstleisterinnen Verit Immobilien AG (Immobilienbewirtschaftung), Rimaplan AG (Immobilienentwicklung) und Centerio AG (Immobilienbewirtschaftung) übernommen. Mit diesen Akquisitionen **rundet die Avobis Invest AG ihre Kompetenzen in den Bereichen Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilienprojekten sowie in der Vermarktung und Verwaltung von gewerblich genutzten Räumlichkeiten und Standorten ab.**

Sekundärhandel der Aktien:

Da es sich um einen Fonds nach Artikel 56 DBG handelt, wird der Fonds nicht an der Börse kotiert. Allerdings wird von der BCV ein Sekundärmarkt organisiert. Darüber hinaus prüft der Verwalter auch die Inanspruchnahme der Handelsplattform von Lienhardt & Partner.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise wiedergegeben werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Mai 2022.

Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.