

AVENIRPLUS

ANLAGESTIFTUNG

Immoplus

L'ACCIDENT SUR BERNE | DEPUIS 1999 | MEMBRE KGAST



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

AVENIRPLUS FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER

Stratégie de placement et axe principal

Le groupe de placement investit dans des valeurs immobilières de toute la Suisse alémanique, l'accent étant mis sur Berne, tout en respectant le principe de la répartition équilibrée des risques.

Une large diversification permet de couvrir globalement les opportunités et les risques du marché immobilier suisse. La préférence est donnée aux sites se trouvant dans les villes, les agglomérations et les communes en plein essor ou à des nœuds de trafic desservis par les transports publics. Le fonds investit principalement dans des immeubles résidentiels.

En complément et pour des raisons de diversification, des investissements dans des immeubles commerciaux ou à usage mixte sont également prévus. Le volume moyen des placements visé se situe entre 5 et 20 millions.

Liens

Factsheet



Site Internet



Prendre contact



Bulletin de souscription



Arguments de placement

Avantage en termes de rendement

Avenirplus Immobilier Suisse offre un profil rendement/risque attractif.

Développement durable

Réduction de l'empreinte carbone grâce à des rénovations complètes et des développements à partir du parc existant.

Faible volatilité

Les fluctuations de valeur sont particulièrement faibles dans un contexte de volatilité.

L'accent sur Berne

La majeure partie des objets se trouve dans l'Espace Mittelland (plateau suisse), surtout dans la région de la capitale.

Diversification

L'immobilier offre la possibilité d'une diversification qualitative.

Réseau

La sélection des objets est effectuée par des spécialistes basés dans la région.

Cercle des investisseurs

Des institutions de prévoyance exonérées domiciliées en Suisse.

CRÉER DES PLUS-VALUES

Possibilités d'investissement

Souscrire des parts



Des parts du portefeuille immobilier peuvent être acquises au moyen du bulletin de souscription joint.

Aperçu des avantages:

Simple & rapide

Vous investissez simplement dans la classe d'actifs immobilier.

Revenus immédiats

Avec votre acquisition, vous participez immédiatement à l'évolution de la VNI et à l'augmentation de la valeur.

Liquidités

La liquidité des parts de fonds est plus élevée que pour les placements directs.

Les asset swaps sont possibles à tout moment. Vous pouvez prendre contact avec nous si vous souhaitez apporter vos biens immobiliers (contre des parts de fonds) dans le portefeuille.

But de l'augmentation de capital

Les fonds provenant de l'augmentation de capital sont alloués comme suit:

Projets acquis	→	env. CHF 20.4 millions
Développements à partir du parc existant	→	env. CHF 20 millions
Projets en phase finale de négociation	→	env. CHF 18 millions
Objets dans le pipeline	→	env. CHF 30 millions

À court terme, l'augmentation de capital permet de réduire les capitaux étrangers.

Augmentation de capital clôturée Mai 2022

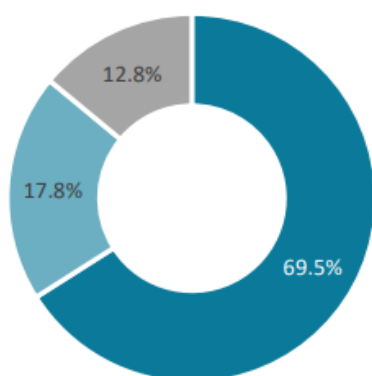
Tous les capitaux confiés ont été investis dans 4 immeubles d'habitation dans le canton de Berne.

Immobilier Suisse (au 30.09.2022)

Portefeuille immobilier (en millions)	CHF 219
Actifs du groupe de placement (en millions)	CHF 163.35
Date de lancement	01.11.2016
ISIN / N° de valeur	CH0371634939 / 37163493
Investment Manager	Investas AG, Berne
Fin de l'exercice	Année civile
TER ISA (GAV)*	0.88%
Taux de vacance en %	4.07%
Endettement en %	28.4%
Parc immobilier actuel	29

*au 31.12.2021

Types d'affectation %

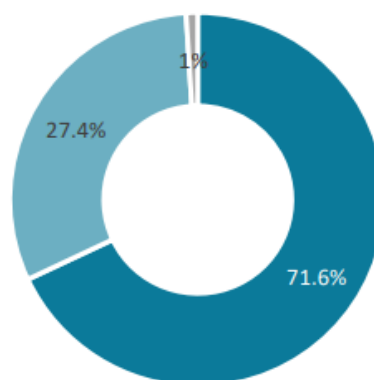


Résidentiel

Commercial /
bureaux

Utilisation
mixte (R/C)

Répartition géographique %



Canton de
Berne

Plateau suisse
(SO/AG)

Divers



Accès direct au factsheet

PORTEFEUILLE

Extrait du portefeuille existant (au 31.12.21)



Date d'acquisition	01.06.2020
Prix d'achat	CHF 8.5 millions
Rendement brut	4.76 %
Année de construction	2020



Date d'acquisition	01.12.2017
Prix d'achat	CHF 2.92 millions
Valeur après rénovation	CHF 6.221 millions
Rendement brut	3.56 %
Année de construction / rénovation	1960 / 2020



Date d'acquisition	31.12.2018
Prix d'achat	CHF 11.55 millions
Rendement brut	4.16 %
Année de construction / rénovations	1850 / 2018



Date d'acquisition	01.11.2020
Prix d'achat	CHF 7.9 millions
Rendement brut	4.08 %
WAULT	5.6 ans

[→](#) Accès direct au portefeuille complet

PORTEFEUILLE

Pipeline Développement à partir du parc existant



Rénovation totale Canton de Berne

Etat d'avancement	Examen approfondi
Investissement total	Env. CHF 2.5 millions
Étendue	Rénovation totale de tous les logements; légères adaptations des plans d'étage; isolation de l'ensemble de l'immeuble; autres points concernant la durabilité en cours d'évaluation
Démarrage des travaux	Planifié 1 ^{er} trimestre 2023



Démolition / nouvelle construction Canton de Berne

Etat d'avancement	Préparation de la demande de permis de construire
Étendue	Env. CHF 18 millions
Étendue	Démolition d'immeubles existants et construction d'un nouveau bâtiment densifié doublant le nombre de logements; calqué sur Minergie sur le plan énergétique
Démarrage des travaux	1 ^{er} semestre 2023

PORTEFEUILLE

Pipeline



Etat d'avancement	Projets acquis dans les cantons de Berne et Fribourg
Investissement total	CHF 20.4 millions
Démarrage des travaux	2022



Etat d'avancement	Projet en phase finale de négociation dans le canton SO
Investissement total	Env. CHF 17 millions
Achèvement prévu	2024



Etat d'avancement	Négociations en cours sur les immeubles existants
Étendue	env. CHF 40 millions
Emplacements	Répartition des objets sur l'ensemble de la zone de placement avec le résidentiel comme affectation principale

PORTFOLIO

Investissements depuis la dernière augmentation de capital



Date d'acquisition	01.09.20222
Prix d'achat	CHF 11.4 millions
Rendement brut	3.44 %
Année de construction	1966 entretenu en continu
Date d'acquisition	01.09.2022
Prix d'achat	CHF 5.2 millions
Rendement brut	4.18 %
Construction / Rénovation	1965 / 2000



Date d'acquisition	01.10.2022
Prix d'achat	CHF 6.9 millions
Rendement brut	3.56 %
Construction / Rénovation	1980 / à partir de 2007



Date d'acquisition	01.11.2022
Prix d'achat	CHF 5.75 millions
Rendement brut	4.80 %
Bail moyen commerce	7 ans



[➔](#) Directement vers le portefeuille complet

L'ESSENTIEL EN BREF

- Accent sur la durabilité et la croissance
- Rendement stable
- Priorité immeubles résidentiels
- Gestion active du portefeuille pour optimiser constamment les rendements
- Un pipeline d'investissement attractif
- Un réseau fort sur le Plateau suisse & Berne

Données principales

Nom	Immoplus
Classe d'actifs	Immobilier Suisse (mixte)
Direction	avenirplus SA
Organe de révision	BDO AG, Berne
Banque dépositaire	Credit Suisse
Experts chargés des estimations	Wüest Partner AG
Autorité de surveillance	OAK
Estimation de la valeur vénale du portefeuille	Annuellement au 31 décembre
Calcul de la VNI	Mensuel
Publication de la VNI	Mensuel
Commission d'émission	1.2%
Utilisation des bénéfices	Thésaurisation
Commission de gestion	0.4% + TVA

*0.2% est crédité à la classe d'actifs, 1% commission de distribution

Augmentation de capital

Volume des émissions	maximal CHF 50 millions
Prix d'émission sur la base de la VNI au 01.01.2023	CHF 1'348.61 (à titre indicatif)
Souscription minimale	CHF 100'000
Délai de souscription	09.12.2022, 12:00 heures
Attribution	13.12.2022
Libération	10.01.2023 car VNI actuelle

Présentation

Fondation de placements avenirplus



La Fondation de placements avenirplus est un fournisseur de placements collectifs durables pour les institutions de prévoyance suisses, indépendant des banques et des assurances.

Depuis 1998, elle propose aux institutions de prévoyance suisses des formes de placement durables et collectives dans le domaine des groupes d'investissement immobilier, hypothèques, portefeuilles mixtes, cash et marché monétaire, infrastructure et ILS Multi Opportunity. Actuellement, la valeur des placements gérés est d'environ CHF 700 millions.

La gestion de portefeuille combine des valeurs traditionnelles avec des approches nouvelles. Cela permet de poser les bases d'un investissement immobilier durable à tous les niveaux.

Avenirplus fait partie de KGAST depuis 2021.



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Personnes de contact



GIAN-MARCO RIEDI

Responsable Portfolio Management immobilier

gian-marco.riedi@investas.ch



CHRISTIAN FALASCA

Gestionnaire de portefeuille immobilier

christian.falasca@investas.ch

AVENIRPLUS

ANLAGESTIFTUNG



Immobilien

En savoir plus

AVENIRPLUS Fondation de placements
Bärenplatz 8 | Case postale
3001 Berne

031 328 80 00
info@avenirplus.ch

Mentions légales

Bien qu'avenirplus Fondation de placements ait, dans la mesure du possible, vérifié la plausibilité des informations fournies et estime que celles-ci sont exactes, avenirplus Fondation de placements ne donne aucune garantie quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations contenues dans la présente documentation. Il faut partir du principe que tous les accords et promesses doivent être réglés de manière contraignante dans des contrats écrits à établir entre les investisseurs, les prêteurs, les emprunteurs, les locataires et les bailleurs.