

Présentation du groupe de placement immobilier

Ordre du jour

Les sujets que nous souhaitons aborder avec vous aujourd'hui.

- Chiffres clés du groupe de placement immobilier
- Le portefeuille immobilier
- Pipeline 2024
- Swaps d'actifs / apports en nature
- Interlocuteurs
- Organisation AVENIRPLUS Fondation de placement
- Annexes

Chiffres clés du groupe de placement immobilier



Chiffres clés du groupe de placement immobilier

Comparaison entre le groupe de placement immobilier et nos huit autres groupes de placement.

Groupes de placement	Volume en millions de CHF au 31.12.2023
Immobilier	180.1
Hypothèques	187.6
Fortune mixte LPP 0	6.7
Fortune mixte LPP 25	223.4
Fortune mixte LPP 40	13.4
Liquidité et marché monétaire	2.5
Rentes (lancé en 2021)	122.5
Infrastructure (lancé en 2021)	24.5
ILS Multi Opportunity (lancé en 2021)	30.6
Total des actifs	791.3

Chiffres clés du groupe de placement immobilier

Données clés du groupe de placement immobilier

Lancement	01.11.2016
ISIN	CH0371634939
VNI par droit (au 31.01.2024)	CHF 1'422.234
Banque dépositaire	Banque J. Safran Sarasin
Forme juridique	Fondation de placement
Autorité de surveillance	OAK
Direction	AVENIRPLUS AG
Gestion de fortune	Investas AG
Commission de placement immobilier	v.FISCHER Immobilien AG
Organe de révision	BDO AG
Fortune actuelle du groupe de placement (au 31.01.2024)	CHF 182.007 millions
Benchmark (BM)	Indice «KGAST Immo-Index Mixte» (WUPIIMU)
Utilisation des bénéfices	Thésaurisation
TER _{ISA(GAV)} au 31.12.2023	0.70 %*
Souscription	Frais d'émission: 1.20 % dont 0.2% de protection contre la dilution en faveur du groupe de placement

*non vérifié

Chiffres clés du groupe de placement immobilier

Espace Mittelland, accent sur Berne

Stratégie de placement

- Investissements dans des immeubles Core-Plus/Value Add dans la région de Berne

Développement

- Croissance annuelle d'environ CHF 25 à 80 millions
- Sur le moyen et le long terme > CHF 800 millions

Gestion d'actifs

- Spécialistes de l'immobilier auprès d'Investas AG, avec une expérience de plusieurs années dans la gestion active de portefeuilles
- Excellent réseau dans la région de Berne et dans l'Espace Mittelland

Chiffres clés du groupe de placement immobilier

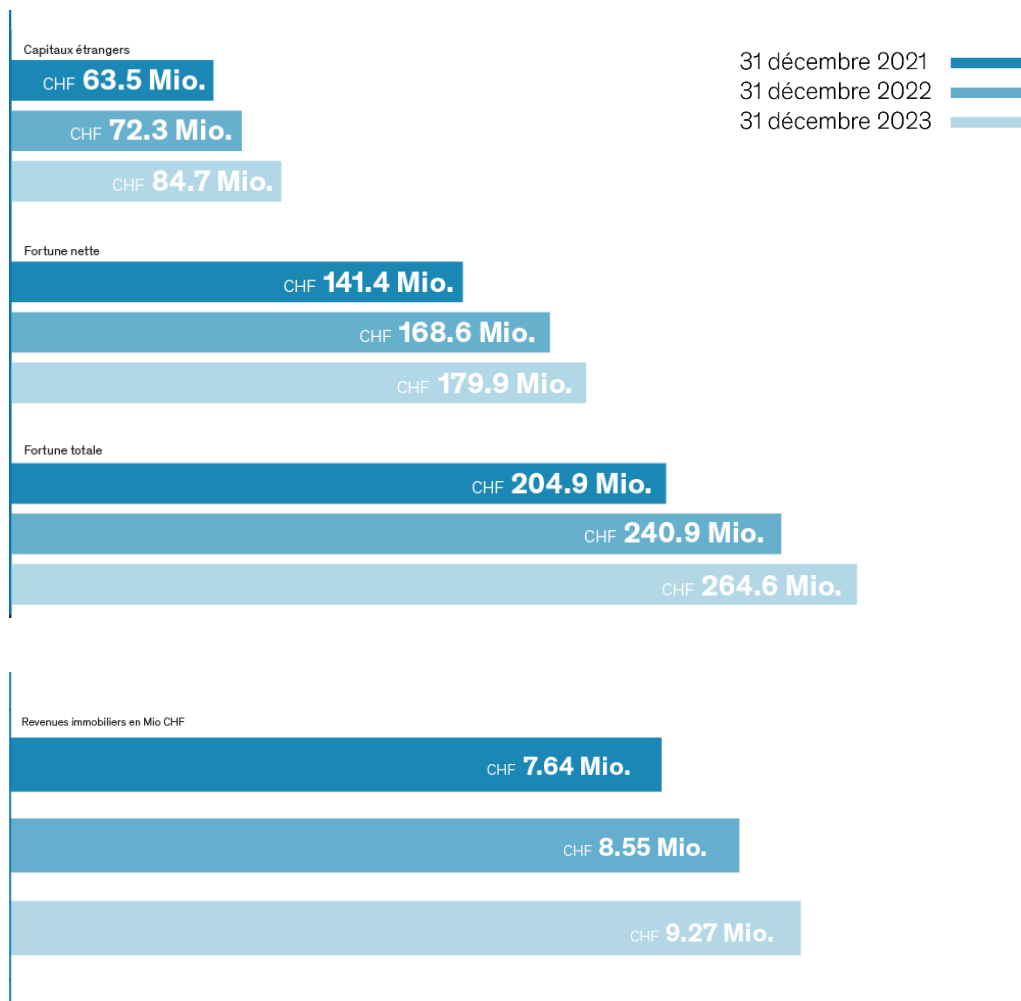
Chiffres clés importants au 31 janvier 2024

Spécifications	au 31.01.2024
VNI par droit	1'422.234
Fortune totale	CHF 256.50 Mio.
Nombre d'immeubles	33
Taux de pertes de loyers	4.30 %*
Taux d'endettement	29.61 %
Taux d'intérêt moyen réel	2.95 %
TER _{ISA} GAV	0.70 %**
Rendement des placements	1.42 %**

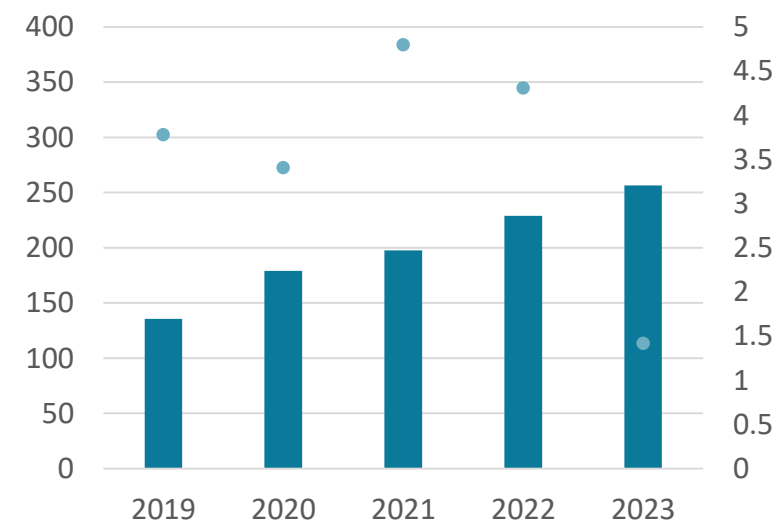
*projets inclus / **non vérifié

Chiffres clés du groupe de placement immobilier

Chiffres clés importants au 31 décembre 2023.

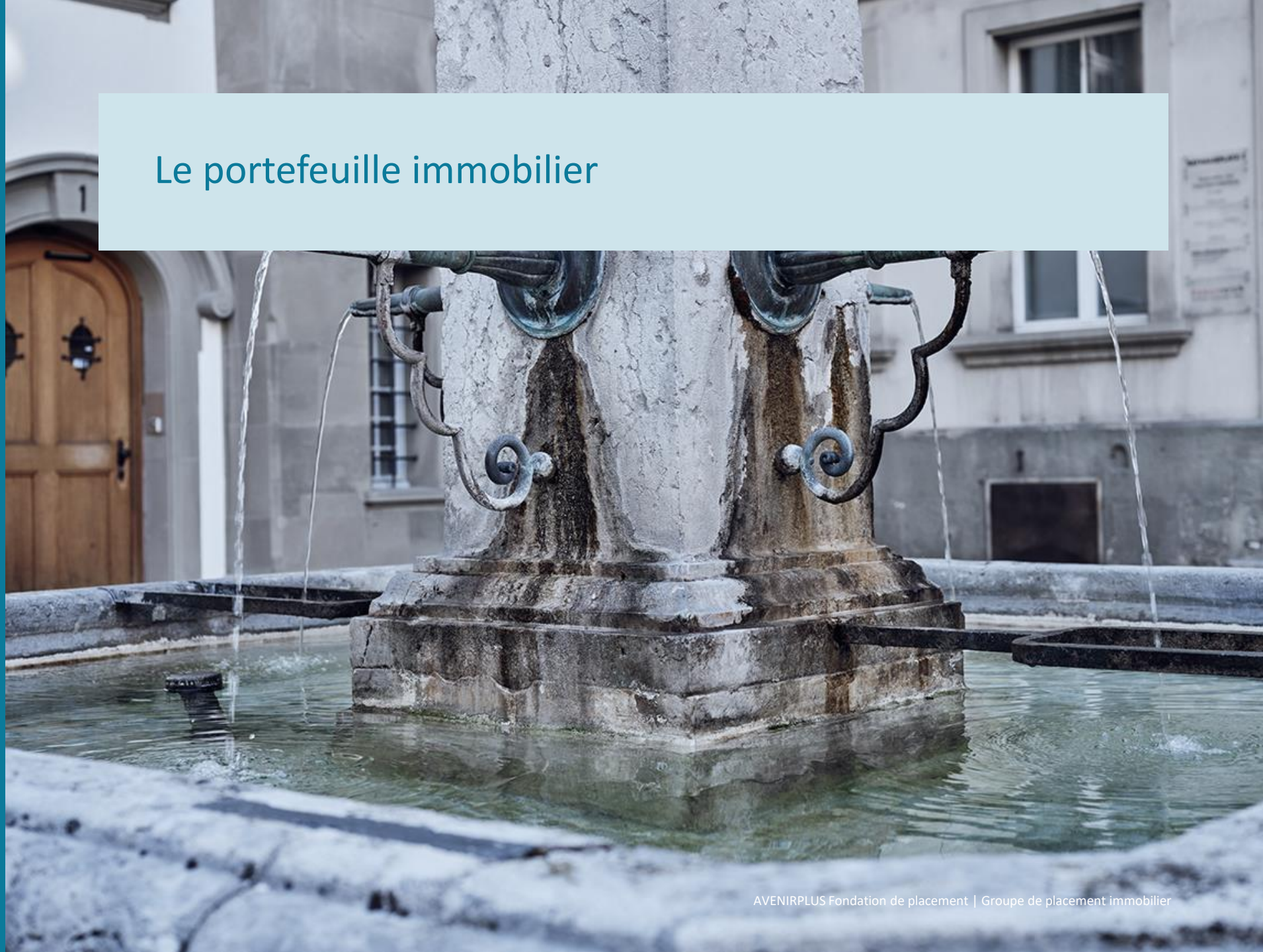


Capital fixe et rendement du placement



- Valeur vénale du portefeuille en Mio CHF (échelle à gauche)
- Rendement réel des placements en % (échelle droite)

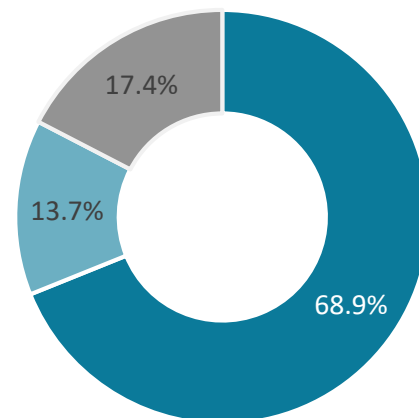
Le portefeuille immobilier



Le portefeuille immobilier

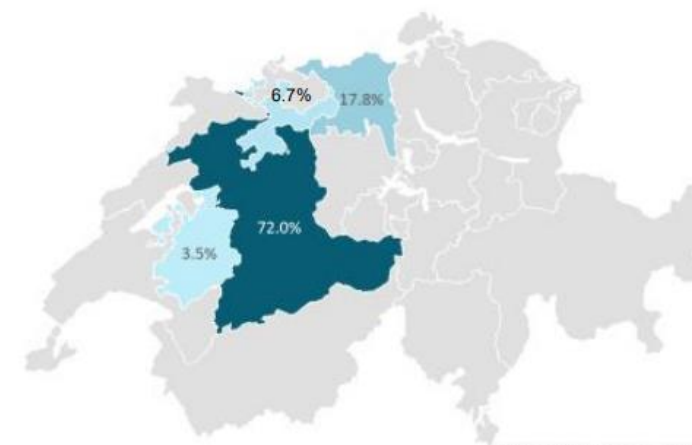
Une stratégie ciblée

Types d'affectation



■ Habitation ■ Immob. commercial ■ Mixte

Répartition géographique

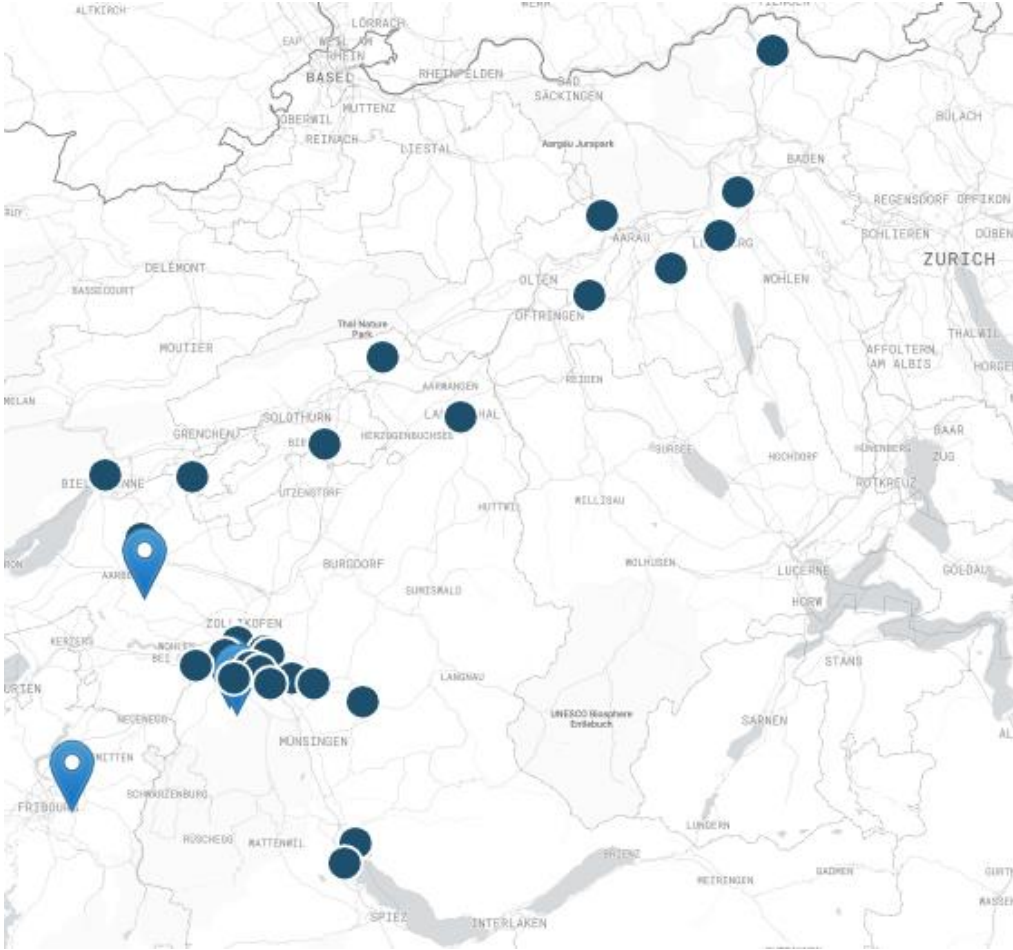


Unterstützt von Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Principaux locataires	% théorique – loyer	WAULT en années
Aldi Schweiz	5.1 %	7.5
Dosenbach Ochsner AG	3.0 %	6.0
Office des immeubles et des constructions	2.5 %	1.75
Migrol AG	1.9 %	20.0
Mode Bayard AG	1.9 %	3.7

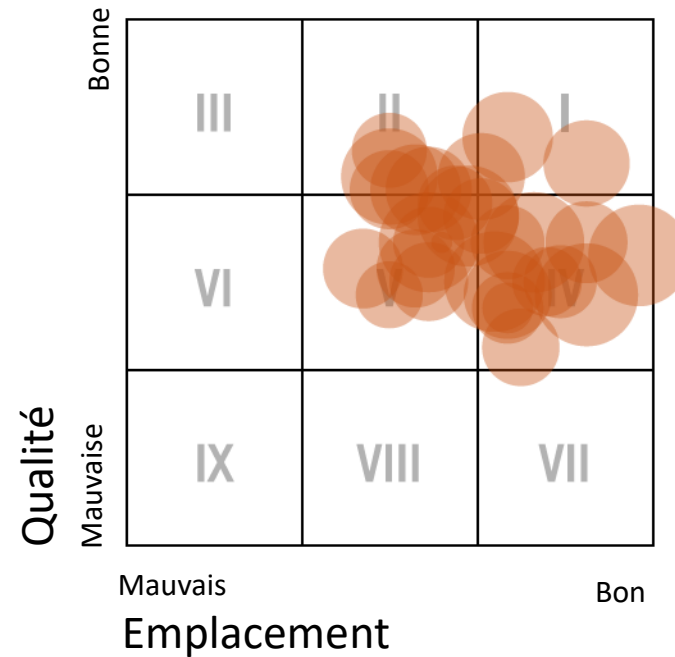
Le portefeuille immobilier

Priorité accordée à l'Espace Mittelland, accent sur Berne



Le portefeuille immobilier

Structure et potentiel du parc immobilier



Source: Wüest Partner

- Les deux premières augmentations du taux d'intérêt de référence depuis l'introduction ont été appliquées à presque tous les baux
- Recettes supplémentaires dues aux adaptations du taux d'intérêt de référence d'environ CHF 600'000.-/an
- Aucune augmentation ultérieure n'est prévue en raison du taux d'intérêt de référence
- Rendement net des immeubles légèrement inférieur à 3 %, deuxième adaptation du taux d'intérêt de référence non prise en compte
- Ensemble des immeubles dans les 4 principaux quadrants

Le portefeuille immobilier

Projet de construction: clés en main et entièrement loué à Lyss BE, emménagement en octobre 2023

- 11 appartements entièrement loués à un locataire commercial principal solvable (50 % de revenus générés par Migrol) avec un contrat ferme de 20 ans.
- Chauffage par pompe à chaleur à sonde géothermique et grande installation photovoltaïque
- RB: 4.0 %, RN: 3.51 %



Le portefeuille immobilier

Augmentation durable de la valeur du parc

Thoune, achevé en 2023

- Rénovation complète
- CECB – amélioration de 4 niveaux de F à B
- Montant de l'investissement CHF 2.75 Mio
- Revalorisation CHF 2.95 Mio
- Augmentation des loyers d'env. 65 %
- Chauffage par pompe à chaleur et installation photovoltaïque



Ostermundigen, achevé en 2022

- Rénovation complète
- CECB – amélioration de 4 niveaux de F à B
- Montant de l'investissement CHF 4.5 Mio
- Revalorisation CHF 5.3 Mio
- Augmentation des loyers d'env. 50 %
- Chauffage par pompe à chaleur et installation photovoltaïque



Berne, achevé en 2020

- Rénovation complète
- CECB – amélioration de 4 niveaux de F à B
- Montant de l'investissement CHF 2.2 Mio
- Revalorisation CHF 2.7 Mio
- Augmentation des loyers d'env. 65 %
- Chauffage par pompe à chaleur et installation photovoltaïque



Le portefeuille immobilier

Investissements en 2023

Type d'objet	Mixte, Copropriété 3 % (nouveau 40 %)
Adresse	Neuengasse 24, Berne
Date d'acquisition	01.01.2023
Prix d'achat	CHF 0.86 Mio.
Rendement brut	4.19 %
Année de constr.	1980 / Rénovation en cours



Type d'objet	Résidentiel
Adresse	Seidenweg 34, Berne
Date d'acquisition	01.05.2023
Prix d'achat	CHF 4.53 Mio.
Rendement brut	3.05 %
Année de constr.	1932 / Rénové en 2000



Type d'objet	Résidentiel, Copropriété 2 % (nouveau 14 %)
Adresse	Kirchstrasse 138-156, Funkstrasse 102-118, 3084 Köniz
Date d'acquisition	2016 / 2022 / 2023
Prix d'achat	CHF 1.3 Mio.
Rendement brut	4.48 %
Année de constr.	1965-1974 / Rénovation en cours



Le portefeuille immobilier

Investissements en 2023

Type d'objet	Mixte
Adresse	Kirchenfeldstrasse 34, Lyss (BE)
Date d'acquisition	15.09.2023
Prix d'achat	CHF 10.4 Mio
Rendement brut	4.00 %
Année de constr.	2023



Type d'objet	Résidentiel
Adresse	Alfons-Aebystrasse 43, Guin
Date d'acquisition	01.01.2023
Prix d'achat	CHF 8.93 Mio.
Rendement brut	4.04 %
Année de constr.	1974 / Rénové en 2005



Pipeline 2024



Pipeline 2024

Objectif: réduction du taux d'endettement de 15 à 20 %

Mesures de mise en œuvre

- **Priorité accordée à la réduction des capitaux empruntés**
Une importance particulière est accordée à la réduction du taux d'endettement
- **Acquisitions portant sur de très bonnes opportunités émanant du marché régional et du regroupement de parcelles**
Développement du portefeuille en vue de créer de la valeur ajoutée
- **Promotion des swaps d'actifs**
Croissance des volumes sans dépenses de capital
- **Hausse de la rentabilité afin de créer une base pour les revalorisations**
Ajustement des loyers et développements à partir du parc existant

Pipeline 2024

Préparation du développement durable à partir du parc existant (démolition/reconstruction) à Rüfenacht BE, début T1 2025, volume d'environ CHF 18 Mio

- Le nombre de logements a doublé, passant de 18 à 36 unités
- Augmentation du rendement supérieure à 100 %
- Rendement de la rénovation d'environ 2.9 %



Pipeline 2024

Examen approfondi d'un immeuble à usage mixte situé dans le bas de la vieille ville de Berne, volume d'environ CHF 12 Mio

- 62 % de surface commerciale, 38 % de surface résidentielle
- RB: env. 3.6 %
- Aucun droit de superficie



Pipeline 2024

Premiers entretiens exclusifs pour un immeuble commercial dans le haut de la vieille ville de Berne, volume d'environ CHF 16 Mio

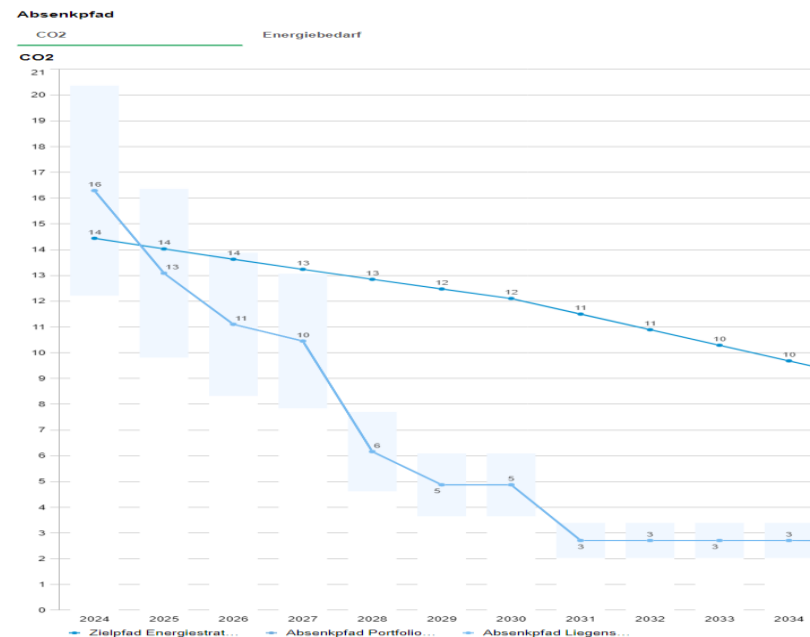
- 100 % de surface commerciale
- RB: reste à négocier
- Aucun droit de superficie
- Partiellement rénové



ESG

L'ensemble du portefeuille est analysé en permanence dans le cadre de la stratégie de durabilité ESG et les progrès sont documentés.

- CECB établi pour l'ensemble des bâtiments -> surface de référence énergétique déterminée
- Collaboration avec Wüest Partner et son outil de gestion
- 2023: CO₂/m² EBFL réduit de 18 kg à 16 kg de CO₂/m² EBFL
- Intensité énergétique de 80,53 kWh/m² pour un taux de couverture de 78,18 %



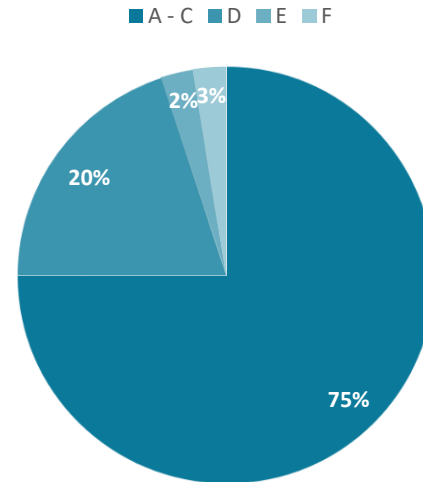
Extrait de Wüest Dimensions

ESG

L'ensemble du portefeuille est analysé en permanence dans le cadre de la stratégie de durabilité ESG et les progrès sont documentés.

- Les mesures les plus efficaces doivent être mises en œuvre d'ici 2030
- CECB A-C pour 75 % des immeubles
- Conclusions approfondies disponibles dans le rapport annuel 2023

Composition du portefeuille selon les ratios d'efficacité CECB



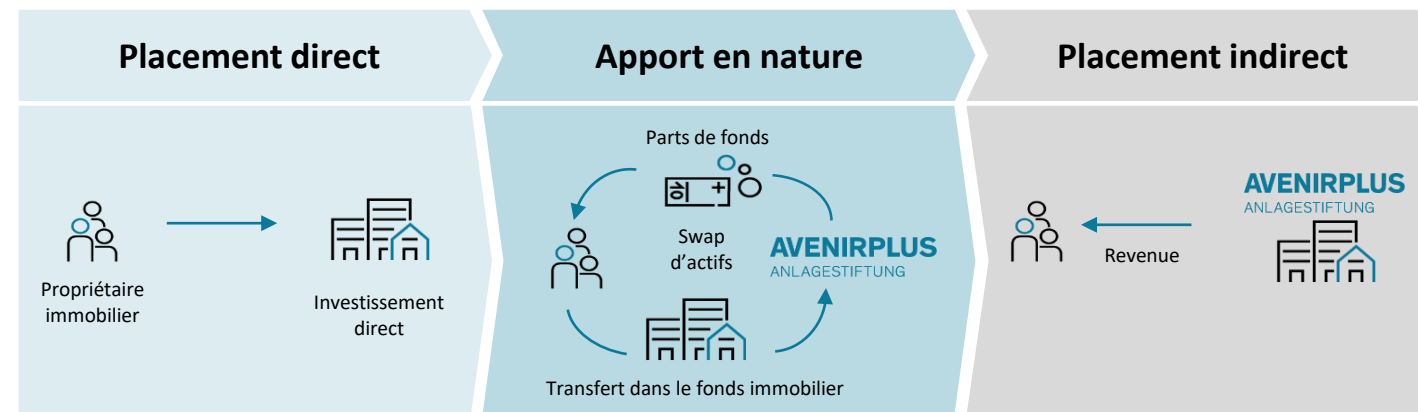
Swaps d'actifs / apports en nature



Explication du swap d'actifs

Les avantages liés à un swap d'actifs

- Forte diversification des placements immobiliers
- Passage de la propriété immobilière directe à la propriété immobilière indirecte
- Mesures ESG plus faciles à mettre en œuvre
- AVENIRPLUS Fondation de placement immobilier : croissance sans besoin de capital



Cessions possibles

- Forte diversification des placements immobiliers
- Passage de la propriété immobilière directe à la propriété immobilière indirecte

Procédure

Déroulement du processus lors d'un échange d'actifs.

Étape 1 | Préparation

- Examen des biens immobiliers sélectionnés
- Estimation d'une valeur d'apport indicative
- Explication de notre proposition transparente

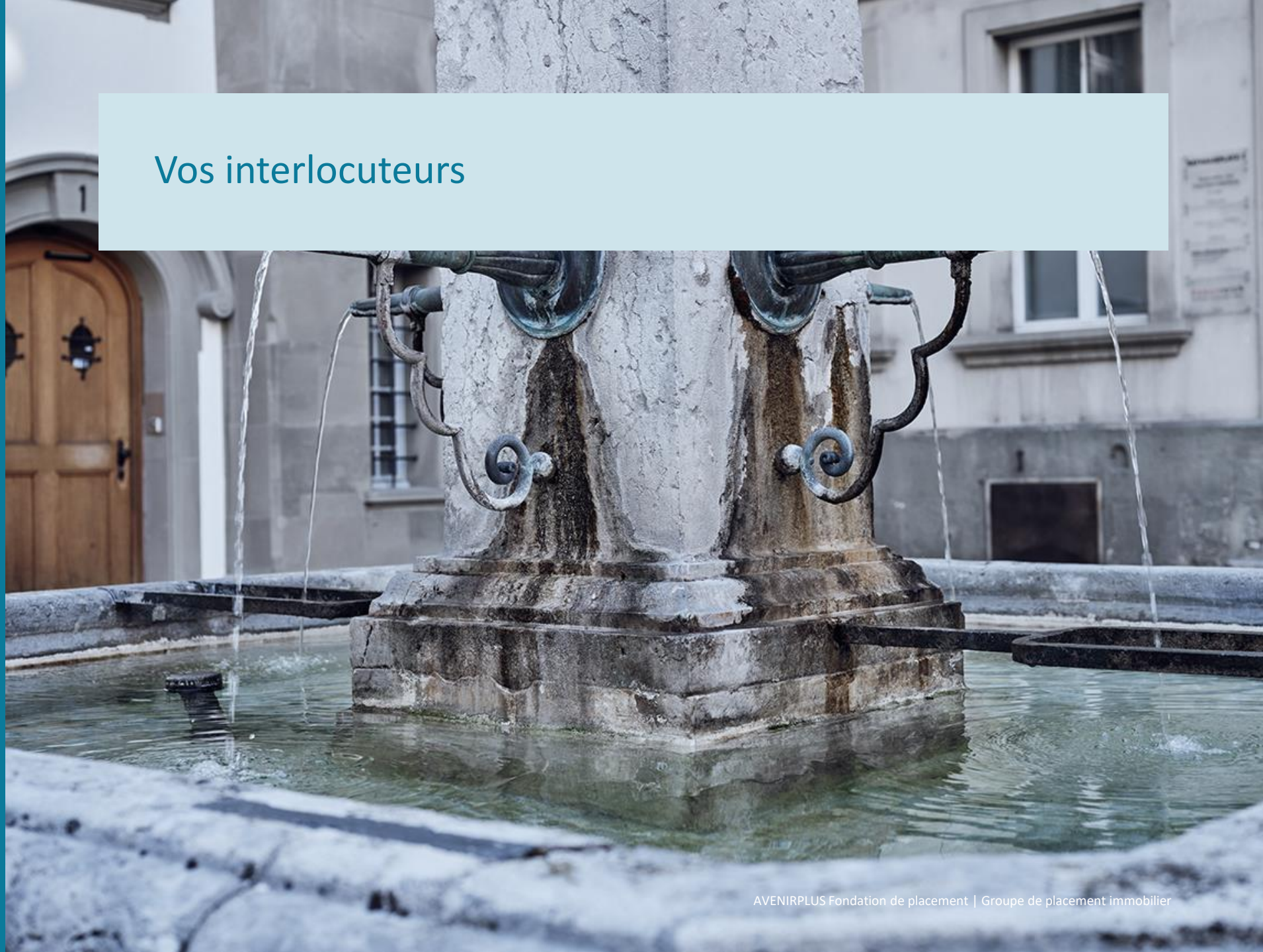
Étape 2 | Due Diligence

- Lancement de l'examen approfondi
- Clarification du cadre juridique et fiscal
- Proposition ferme

Étape 3 | Transaction

- Prise de décision concernant la transaction
- Rédaction du contrat d'apport en nature
- Transfert des biens immobiliers et des parts sociales

Vos interlocuteurs



Vos interlocuteurs

Nos experts répondent à vos besoins spécifiques



Andreas Staub

Directeur de la direction d'AVENIRPLUS
Fondation de placement

AVENIRPLUS AG
031 320 27 28
andreas.staub@avenirplus.ch



Beat Leuenberger

Directeur général adjoint

AVENIRPLUS AG
031 328 80 11
beat.leuenberger@avenirplus.ch



Marco Fumasoli

Directeur général Investas AG

Investas AG
031 320 27 24
marco.fumasoli@investas.ch



Gian-Marco Riedi

Directeur de la gestion du portefeuille
immobilier

Investas AG
031 320 27 44
gian-marco.riedi@investas.ch



Christian Falasca

Directeur adjoint de la gestion du
portefeuille immobilier

Investas AG
031 320 27 41
christian.falasca@investas.ch

Organisation d'AVENIRPLUS Fondation de placement



Organisation d'AVENIRPLUS Fondation de placement

Organe responsable de la fondation

- L'organe responsable de la fondation est le groupe v.FISCHER INVESTAS, qui a 150 ans d'histoire à son actif.
- La fondation est issue de la société Unigamma, qui est devenue AVENIRPLUS Fondation de placement en 2018.
- En tant que filiale de v.FISCHER INVESTAS et gestionnaire d'actifs réglementé par la FINMA, Investas est responsable de la gestion de portefeuille des groupes de placement.
- La société entend élargir son champ de compétences grâce à des partenariats.



AVENIRPLUS
Fondation de
placement

Conseil de fondation

Rolf Beyeler, Président
Daniel Andres, Membre
Riccardo Incerti, Membre
Debora Stoll, Membre

Commission d'investissement

(Décisions d'acquisition d'immeubles de CHF 5 à 15 M)
Giancarlo Perotto
Deborah Stoll
Gian-Marco Riedi

Direction de la fondation

Andreas Staub, Directeur de la direction
Beat Leuenberger, Directeur général adjoint

Groupe de placement
immobilier

Banque dépositaire

Banque J. Safra Sarasin

Gestion de fortune

Investas AG

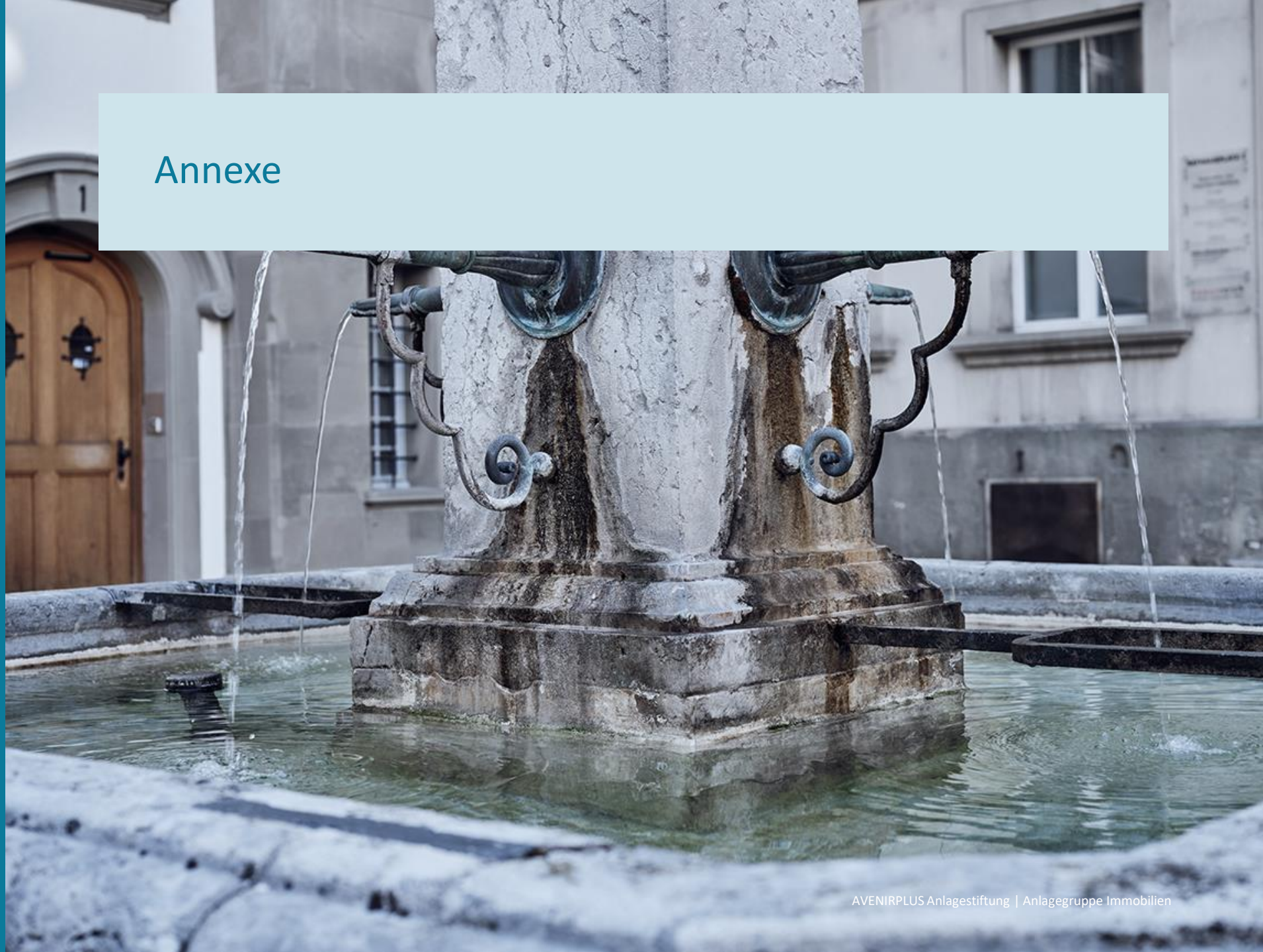
Organe de révision

BDO AG

Équipe de gestion du portefeuille

Gian-Marco Riedi (Directeur de la gestion du portefeuille)
Christian Falasca (Directeur adjoint de la gestion du portefeuille)
Sara Skumpija (Responsable des actifs)

Annexe





Kirchenfeldstrasse 34, 3250 Lyss
Acquisition 2023, Mixte / Propriété exclusive



Seidenweg 34, 3012 Bern
Acquisition 2023, Résidentiel / Propriété exclusive



Haldenstrasse 143, 3014 Bern
Acquisition 2022, Résidentiel / Propriété exclusive



Rumiweg 47/49, 4900 Langenthal
Acquisition 2022, Résidentiel / Propriété exclusive



Kirchstrasse 138-156
Funkstrasse 102-118, 3084 Köniz
Acq. 2016, 2022, 2023 Résidentiel / Copropriété 14 %



Thunstrasse 188, 3074 Muri b. Bern
Acquisition 2022, Mixte / Propriété exclusive



Bernstrasse 1, 3506 Grosshöchstetten
Acquisition 2022, Mixte / Propriété exclusive



Alfons-Aebystrasse 43, 3186 Düringen
Acquisition 2023, Résidentiel / Propriété exclusive



Flurweg 48-52, 3072 Ostermündigen
Acquisition 2017+2018
Résidentiel / Propriété exclusive



Rebeweg 16 + 18, 5242 Birr
Acquisition 2012, Résidentiel / Propriété exclusive



Kornweg 1/3, 5312 Döttingen
Acquisition 2018; Achèvement 2020
Mixte / Propriété exclusive



Am Hohlengraben 25/27, 5015 Erlinsbach
Acquisition 2017; Achèvement 2020
Résidentiel / Propriété exclusive



Kirchgasse 6+10, 5006 Lenzburg
Acquisition 2019, Mixte / Propriété exclusive



Eienstrasse 4-8, 5745 Safenwil
Acquisition 2022, Résidentiel / Propriété exclusive



Moortalstrasse 6a+b, 5722 Gränichen
Acquisition 2017, Résidentiel / Propriété exclusive



Grüttstrasse 1-7, 4563 Gerlafingen
Acquisition 2019, Résidentiel / Propriété exclusive



Marktgasse 5-9, 2502 Biel
Kanalgasse 4-6, 2500 Biel
Acquisition 2018, Mixte / Propriété exclusive



Niedermattstrasse 4+6, 4538 Oberbipp
Acquisition 2017, Résidentiel / Propriété exclusive



Oberbürenmatt 15+17, 3294 Büren a. A.
Acquisition 2019, Résidentiel / Propriété exclusive



Birkenweg 12+14, 3250 Lyss
Acquisition 2019, Résidentiel / Propriété exclusive



Dorfmatweg 1-7, 3075 Rüfenacht
Acquisition 2017, Résidentiel / Propriété exclusive



Neufeldstrasse 11-13, 3604 Thun
Acquisition 2018, Résidentiel / Propriété exclusive



Quartierzentrum Wittigkofen, 3015 Bern
Acquisition 2016, Mixte / Copropriété 5 %



Bernstrasse 50, 3076 Worb
Acquisition 2020, Résidentiel / Propriété exclusive



Marktgasse 5+7, 3600 Thun

Acquisition 2020, Commercial / Propriété exclusive



Brünnenstrasse 45+45a, 3018 Bern

Acquisition 2017, Résidentiel / Propriété exclusive



Hochfeldstrasse 30-34b, 3012 Bern

Acquisition 2017, Résidentiel / Propriété exclusive



Ostring 28, 3006 Bern

Acquisition 2018, Résidentiel / Propriété exclusive



Neuengasse 24, 3011 Bern

Acquisition 2016, 2020, 2021, 2023
Commercial / Copropriété 39 %



Grubenstrasse 12, 3072 Ostermundigen

Acquisition 2021, Mixte / Propriété exclusive

Merci de votre attention.