



AVENIRPLUS

ANLAGESTIFTUNG

Le groupe de placement investit directement dans des biens immobiliers résistants à la conjoncture, en mettant clairement l'accent sur l'immobilier résidentiel et l'Espace Mittelland, où la fondation de placement peut profiter de l'excellent réseau et de l'ancrage local de la gestion. L'objectif est de continuer à développer et à diversifier le portefeuille.

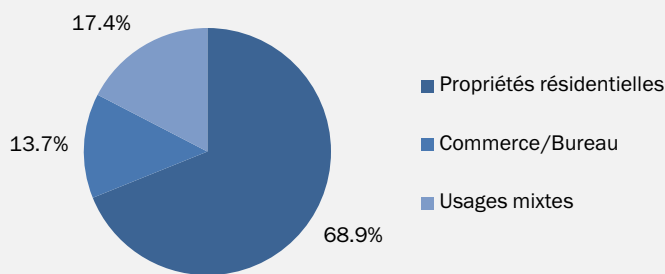
Investment Case

Après le développement réussi de ces dernières années, le groupe de placement dispose d'un patrimoine immobilier d'environ 256,5 millions de CHF, avec un rendement brut d'environ 4,0% et un rendement du cash-flow attrayant de 2,8%. En outre, environ 70% des revenus locatifs théoriques proviennent de l'utilisation résidentielle.

L'ouverture actuelle permet aux investisseurs d'investir dans un portefeuille immobilier existant et attrayant sur la base de la VNI. Le capital frais doit être utilisé pour l'acquisition d'immeubles existants, l'exploitation du potentiel de plus-value dans le portefeuille existant ainsi que pour des projets de construction neuve axés sur l'utilisation résidentielle. Deux immeubles très bien situés dans la vieille ville de Berne, avec un rendement brut d'environ 3,8%, sont actuellement dans le pipeline.

Nous sommes convaincus que les rendements élevés du cash-flow peuvent encore être augmentés grâce au potentiel du portefeuille. Dans l'environnement de marché actuel, nous recommandons de mettre l'accent sur ces caractéristiques et recommandons une allocation.

Revenu locatif par utilisation (au 31.12.2023)



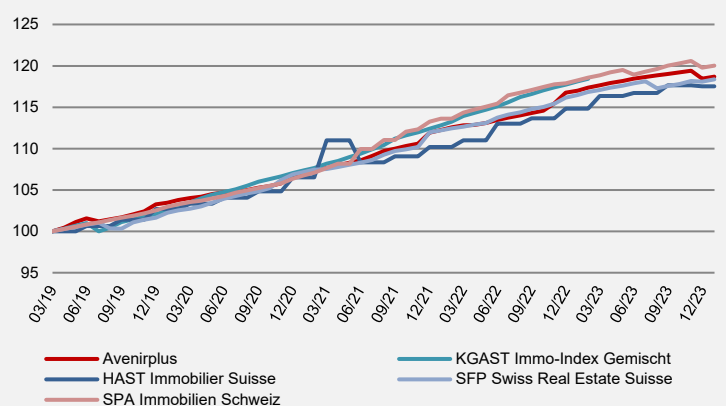
Données de base

Secteur	Immobilier
N° de Valeur	37163493
ISIN N°	CH0371634939
Ticker	AVPIMMO
Forme juridique	Fondation de placement de droit suisse

Chiffres clés du portefeuille (au 31.12.2023)

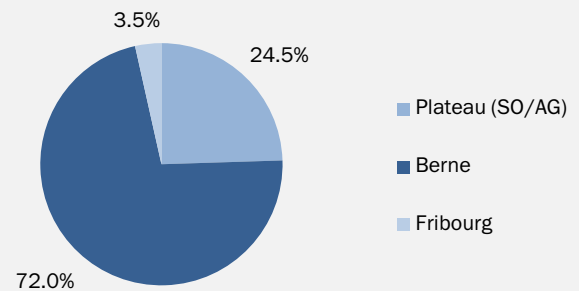
Valeur d'inventaire par part	CHF 1'419.34
Nombre de parts	129'050.398
Nombre de propriétés	33
Fortune totale	CHF 257 mio
Quote-part de perte sur loyer	4.30%
Coefficient d'endettement	29.61%

Evolution de la valeur (Données au 31.01.2023 (Base: 100))



Données au 31.01.2024	YTD	2023	2022	3 J. p.a.	depuis le lancement
					01.11.2016
Avenirplus	0.20%	1.46%	4.31%	3.51%	42.22%

Répartition géographique (au 31.12.2023)



Evaluation | comparatif avec la concurrence

	Parc immobilier	NAV calc. 31.01.2024	Pourcentage de fonds étrangers**	Distribution			ROE avec réévaluations	Performance					
				Rendement	coefficient	corrigé		YTD	2023	2022	2021	2020	2019
Swiss Life AST Immobilien CH ESG*	CHF 3568 mio	202.14	8.4%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	0.3%	1.9%	5.0%	5.9%	4.9%	5.4%
UBS AST Immobilien Schweiz*	CHF 2695 mio	2'027.00	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.2%	1.9%	5.1%	5.6%	4.6%	6.8%
Telco AST Immobilien Schweiz*	CHF 1366 mio	200.46	21.7%	0.0%	0.0%	0.0%	4.1%	0.2%	3.9%	4.2%	3.8%	3.6%	3.5%
Helvetia AST Immobilien Schweiz*	CHF 1016 mio	1'485.65	16.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%	2.3%	4.2%	3.5%	3.7%	3.3%
SFP Swiss Real Estate Schweiz	CHF 674 mio	1'164.61	5.4%	2.4%	92.0%	2.6%	3.2%	0.2%	1.7%	3.7%	4.7%	5.2%	2.5%
			10.3%	0.5%	18.4%	0.5%	2.6%	0.2%	2.3%	4.4%	4.7%	4.4%	4.3%
Avenirplus AST*	CHF 257 mio	1'422.23	29.6%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.2%	1.5%	4.3%	4.8%	3.4%	3.8%

* thésaurisant **Capital étranger soumis à intérêts en % du montant du bilan
Source: Bloomberg; Banque J. Safra Sarasin SA; Rapports annuel et semestriel



Chiffres clés de l'augmentation de capital

Volume d'émission	max. CHF 30 Mio.
Période de souscription	du jeudi 15 février 2024 au jeudi 28 mars 2024 à 12h00 (heure d'Europe centrale)
No de valeur No de ISIN	37163493 CH0371634939
Prix d'émission	VNI au 31 mars 2024 (plus commission d'émission et protection contre la dilution)
Libération	Lundi 15 avril 2024
Benchmark	KGAST Immo Index

Disclaimer

This document has been prepared by Bank J. Safra Sarasin Ltd ("Bank") for information purposes and the sole use of the recipient only. This document is based on publicly available information and data ("the Information") believed to be correct, accurate and complete. The Bank has not verified and is unable to guarantee the accuracy and completeness of the Information contained herein. Possible errors or incompleteness of the Information do not constitute legal grounds (contractual or tacit) for liability, either with regard to direct, indirect or consequential damages.

This document is not the result of financial research conducted, by the Bank's research department nor of any other detailed due diligence. Therefore the "Directives on the Independence of Financial Research" of the Swiss Bankers Association do not apply to this document. This document does not constitute a request or offer, solicitation or recommendation to buy or sell investments or other specific financial instruments, products or services. It should not be considered as a substitute for individual advice and risk disclosure by a qualified financial, legal or tax advisor. Past performance is no indication of current or future performance. Information containing forecasts are intended for information purpose only and are neither projections nor guarantees for future results and could differ significantly for various reasons from actual performance.

Investments in foreign currencies are subject to exchange rate fluctuations. Exchange rate risk will apply if the investor's reference currency is not the same as the investment currency. In particular, neither the Bank nor its shareholders and employees shall be liable for the opinions, estimations and (investment) strategies contained in this document. The views and opinions contained in this document, along with the quoted figures, data and forecasts, may be subject to change without notice.

Discrepancies may emerge in respect of our own financial research or other publications of the J. Safra Sarasin Group relating to the same financial instruments or issuers. The Bank or an affiliate of the J. Safra Sarasin Group, to the extent legally permissible, may also provide advisory and/or other services to companies mentioned in this document and/or may solicit business from such companies, which may result in conflicts of interest, which could affect the Bank's objectivity. While the Bank has taken steps to avoid or disclose, respectively, such conflicts, it cannot make any representation in such regard. The Bank and/or an affiliate of the J. Safra Sarasin Group, its clients and/or officers may hold a position or engage in transactions in any of the financial instruments mentioned.

Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to a US person. This document may only be distributed in countries where its distribution is legally permitted. The Bank does not accept any liability whatsoever for losses arising from the use of the Information (or parts thereof) contained in this document.

© Copyright Bank J. Safra Sarasin Ltd. All rights reserved

Bank J. Safra Sarasin AG
Real Estate Hub Switzerland
Alfred-Escher-Strasse 50
8022 Zürich
Schweiz

T: +41 (0)58 317 37 70 | F: +41 (0)58 317 32 62
real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com | <http://www.jsafrasarasin.com>