



**AVENIRPLUS**  
ANLAGESTIFTUNG

**GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER**  
**Augmentation de capital**  
**03.02. – 31.03.2025**

ACCENT SUR BERNE | DEPUIS 1999 | MEMBRE CAFP

**KIGAI**ST

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

## AVENIRPLUS FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER

### Stratégie d'investissement et priorités

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

La forte diversification permet de couvrir l'ensemble des opportunités et des risques du marché immobilier suisse. La préférence est accordée aux emplacements situés dans des villes, des agglomérations et des communes en plein essor ou à des nœuds de communication desservis par les transports publics. Le groupe de placement investit principalement dans des immeubles d'habitation.

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

### Liens

Vers la fiche d'informations



Vers le site internet



Prendre contact



### Arguments d'investissement

#### Avantage en termes de rendement



La fondation de placement immobilier suisse AVENIRPLUS offre un profil rendement/risque intéressant.

#### Durabilité



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

#### Faible volatilité



Les fluctuations de valeur sont extrêmement faibles dans un produit basé sur la VNI.

#### Accent sur Berne



La plupart des objets se trouvent dans l'Espace Mittelland, principalement dans la région de la capitale.

#### Création de valeur grâce à la gestion stratégique des actifs



Le portefeuille est optimisé en permanence en termes de forces et d'opportunités. Les faiblesses et menaces potentielles sont systématiquement réduites en tenant compte de l'évolution des marchés.

#### Compétence en matière de sourcing et réseau



La sélection des objets est prise en charge par les spécialistes régionaux du groupe v.FISCHER INVESTAS.

### Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs comprend des institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt.

## CRÉATION DE VALEUR AJOUTÉE

### Opportunités d'investissement

Le bulletin de souscription ci-joint permet d'acquérir des parts du portefeuille immobilier.

#### Les avantages en un coup d'œil:

##### Simple et rapide

Vous investissez simplement dans la classe d'actifs immobiliers

##### Revenus immédiats

En souscrivant, vous participez immédiatement à l'évolution de la VNI ainsi qu'à l'augmentation de la valeur.

##### Liquidité

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

### Usage des fonds prévu

#### Pipeline de projets

- **Financement d'un projet de construction neuve :** Valorisation par démolition et reconstruction avec doublement du nombre d'unités d'habitation.
- **À l'étude :** Acquisition d'un immeuble résidentiel en construction comprenant 13 logements dans une banlieue bien desservie de Berne. La propriété dispose d'une pompe à chaleur géothermique, d'une installation photovoltaïque (PV) ainsi que d'un regroupement pour l'autoconsommation.
- **Développement de la stratégie de durabilité :** Exploitation du potentiel structurel des installations photovoltaïques en accord avec les objectifs ESG.
- **Réduction de la dette externe :** Optimisation de la situation financière pour soutenir la croissance future.

Pour cette raison, le groupe de placement est ouvert aux souscriptions.

### Apports en nature

**Vorteile für Avantages pour les caisses de prévoyance:**

#### Amélioration de la diversification

Vous investissez dans un portefeuille immobilier largement diversifié et attrayant, ce qui réduit les risques associés au placement.

#### Utilisation de ressources réduites

Les charges liées aux biens immobiliers détenus directement sont supprimées (entretien, comptabilité des biens immobiliers, location).

#### Simplification de la mise en œuvre des mesures ESG

Grâce à un apport en nature, l'apporteur peut profiter du savoir-faire spécifique de notre équipe de spécialistes de l'immobilier dans le domaine de la durabilité.

#### Transmission optimisée sur le plan fiscal

Selon le mode d'apport et la structure de la transaction, les apports en nature peuvent être réalisés en respectant la neutralité fiscale.

#### Augmentation du rendement

Contrairement aux biens immobiliers détenus directement, les biens immobiliers au sein du groupe de placement peuvent être hypothéqués à concurrence de 30%.

### Swap d'actifs

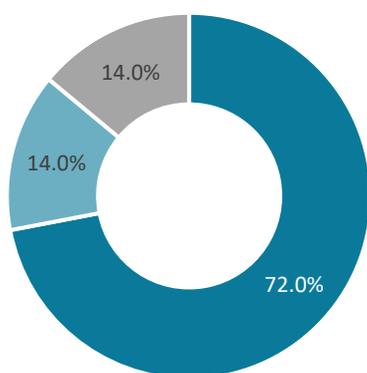
Les swaps d'actifs sont possibles à tout moment. N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez intégrer vos biens immobiliers dans le portefeuille en échange de parts sociales.

## Groupe de placement immobilier (au 31.12.2024)

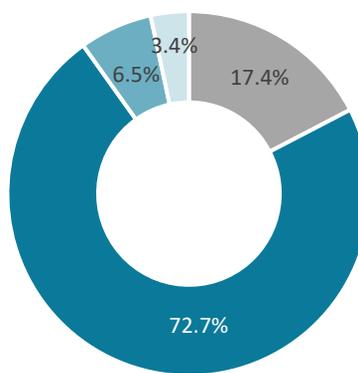
Portefeuille immobilier (en Mio)	CHF 262.2
Actifs du groupe de placement (en Mio)	CHF 190.02
Date de lancement	01.11.2016
ISIN / valeurs	CH0371634939 / 37163493
Investment Manager	Investas AG, Berne
Fin de l'exercice	Année civile
TER ISA (GAV)*	0.69 %
Taux de logements vacants en %	5.40 %
Taux d'endettement en %	28.43 %
Parc immobilier actuel	33

\*non vérifié

### Type d'affectation %



### Répartition géographique %



Vers la fiche d'informations



## PORTEFEUILLE

### Développements à partir du parc existant / Pipeline / Achats



<b>Projet</b>	Démolition / reconstruction region Berne
<b>État</b>	Lancement des travaux
<b>Inv. totale</b>	CHF 18.7 mio
<b>Étendue</b>	Démolition des immeubles existants et construction d'un nouveau bâtiment à forte densité avec doublement du nombre d'appartements; respect de la norme Minergie.
<b>Réalisation</b>	T1 2025



<b>Projet</b>	Construction résidentielle dans la banlieue de Berne
<b>État</b>	En cours d'examen : acquisition d'un nouveau bien immobilier résidentiel.
<b>Inv. totale</b>	CHF 8 - 9 mio
<b>Étendue</b>	Un immeuble résidentiel de 13 appartements locatifs en construction. Le bâtiment est équipé d'une pompe à chaleur géothermique, d'une installation photovoltaïque et d'une gestion collective de l'électricité.
<b>Réalisation</b>	Achèvement en 2026



<b>Projet</b>	Acquisition de la Neuengasse à Berne.
<b>État</b>	Propriété en copropriété.
<b>Inv. Totale</b>	CHF 1.15 mio
<b>Étendue</b>	Acquisition de 5 % des parts de copropriété au 31.12.2024 de la propriété à usage commercial située dans la vieille ville de Berne. Le groupe d'investissement détient désormais 45 % des parts de copropriété. Rendement brut : 3,60 %.
<b>Réalisation</b>	Autres acquisitions en fonction des opportunités.

Vers le portefeuille du parc



## L'ESSENTIEL EN UN COUP D'ŒIL

- Accent sur la durabilité et la croissance
- Rendement stable
- Accent sur l'immobilier résidentiel
- Gestion active du portefeuille pour une optimisation constante du rendement
- Pipeline d'investissements attractifs
- Réseau solide dans les régions Mittelland et Berne
- Partenaire expérimenté pour les apports en nature



## Données clés

Nom	Groupe de placement immobilier
Classe d'actifs	Immobilier Suisse (mixte)
Direction	Investas AG
Organe de révision	BDO AG
Banque dépositaire	Banque J. Safra Sarasin
Experts en estimations	Wüest Partner AG
Autorité de surveillance	OAK
Estimation de la valeur vénale du portefeuille	annuelle, au 31.12.
Calcul de la VNI	mensuelle
Publication de la VNI	mensuelle
Commission d'émission	1.20 %*
Affectation des revenus	Capitalisation
Frais de gestion	0.4 % + TVA

\* 0,2 % crédités à la classe d'actifs, 1% de commission de distribution

## Possibilité de souscription

Prix d'émission basé sur la VNI au 31.03.2025	CHF 1'464.789 (valeur indicative)
Souscription minimale	CHF 100'000.00
Période de souscription	du 03.02.2025 au 31.03.2025

## À PROPOS DE NOUS

### AVENIRPLUS Fondation de placement



AVENIRPLUS Fondation de placement est un fournisseur de produits de placement collectif durable indépendant des banques et des assurances pour les institutions de prévoyance suisses.

Avec ses groupes de placement Immobilier, Hypothèques, Fortune mixte et Infrastructure. AVENIRPLUS Fondation de placement gère actuellement environ CHF 820 millions.

Sa gestion de portefeuille combine des valeurs traditionnelles avec des approches nouvelles pour assurer un investissement immobilier durable à tous les niveaux.

AVENIRPLUS Fondation de placement est membre de la CAFP depuis 2021.



### Interlocuteurs



Christian Falasca  
Directeur adjoint de la gestion du portefeuille  
immobilier  
[christian.falasca@investas.ch](mailto:christian.falasca@investas.ch)



Andreas Staub  
Directeur de la direction AVENIRPLUS Fondation de  
placement  
[andreas.staub@investas.ch](mailto:andreas.staub@investas.ch)





Pour en savoir plus

**AVENIRPLUS** Fondation de placement  
Bärenplatz 8 | Case postale  
3001 Berne

031 328 80 00  
[info@avenirplus.ch](mailto:info@avenirplus.ch)

**Clause de non-responsabilité**

Bien qu'elle ait vérifié la plausibilité des informations dans la mesure du possible et qu'elle parte du principe que les informations mises à disposition sont correctes, AVENIRPLUS Fondation de placement ne formule aucune garantie quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations contenues dans cette documentation. Il convient de partir du principe que tous les accords et garanties doivent être réglés de manière contraignante dans des contrats écrits conclus entre investisseurs, prêteurs, emprunteurs, locataires et bailleurs.