



# Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: Avobis Swiss Residential Fund  
SICAV

Nicht kotierter, ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehaltener Fonds



## AVOBIS SWISS RESIDENTIAL FUND SICAV

Die Avobis Invest AG, Mitglied der Avobis Group AG, hat beschlossen, ihr erstes Immobilienanlagevehikel für qualifizierte Anleger mit Wohnsitz in der Schweiz (im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG) zu lancieren. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf CHF 50 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 30. Oktober bis zum 24. November 2023 (Liberierung am 1. Dezember 2023).**

Die Mittel aus dieser Kapitalbeschaffung dienen dazu, Wohnobjekte in der Schweiz zu erwerben, die sich derzeit in der Pipeline des Fonds befinden (10 Liegenschaften im Wert von ungefähr CHF 135 Millionen, für die Verhandlungen aufgenommen wurden).

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 exklusiven hauseigenen 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 SICAV wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

## MANAGEMENTSTIL: «CORE +»: «INVESTITIONEN IN BESTEHENDE, GUT VERMIETETE UND NEUWERTIGE WOHNIMMOBILIEN, DIE EINE STABILE UND NACHHALTIGE AUSSCHÜTTUNG GARANTIEREN»

Das Team der Avobis Invest AG erwirbt **vermietete Wohnimmobilien in neuwertigem Zustand (weniger als 8 Jahre alt und in naher Zukunft nicht sanierungsbedürftig), die eine langfristig stabile Ausschüttung garantieren.** Zudem werden die künftigen Nachhaltigkeitsvorgaben des

Bundes frühzeitig in die Auswahl der Liegenschaften einbezogen, sodass diese bereits den erforderlichen Kriterien entsprechen.

Die ausgewählten Immobilien liegen an **wirtschaftlich soliden Makrostandorten** mit Bevölkerungswachstum und attraktiver Struktur sowie an **Mikrostandorten in wirtschaftlich dynamischen und überdurchschnittlichen Gebieten** 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 Broad TR (SWIIT Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Die Anlagestrategie zielt darauf ab, dank erstklassigen Wohnimmobilien langfristige Ausschüttungen zu gewährleisten. Der Verwalter **sucht hierzu nach Gelegenheiten bei bestehenden und neuwertigen Wohnimmobilien**, um sicherzustellen, dass die Immobilien **bereits heute die wichtigsten Nachhaltigkeitskriterien und die künftigen Vorgaben im Bereich der Gebäudeeffizienz und der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfüllen**. In den ersten Geschäftsjahren wird nicht in Bau- und Entwicklungsprojekte investiert. In Anbetracht der angewandten Strategie ist **nur mit geringen Sanierungskosten zu rechnen, was** angesichts der voraussichtlich niedrigeren Betriebskosten **zu einem höheren Nettoertrag führen dürfte**.

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

Zu guter Letzt konzentriert sich der Verwalter auf Liegenschaften, die in Bezug auf ihre Lage **günstige Mieten bieten**.

Die Anlagestrategie besteht somit im Grossen und Ganzen darin, **ein leistungsstarkes und CAPEX-armes Portfolio für die Investoren aufzubauen, um ihnen bei maximaler Wertstabilität eine regelmässige und nachhaltige Ausschüttung** zu garantieren.

#### PIPELINE:

Der Fondsmanager ist der Ansicht, dass der Markt aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen derzeit inkohärente Signale aussendet. Er hält **grössere Korrekturen aufgrund des nach wie vor attraktiven Risiko-Rendite-Profiles der Anlageklasse für unwahrscheinlich**. So **bietet der Markt** aufgrund des knappen Angebots und der steigenden Mieten, die insbesondere auf die Anpassung an den Referenzzinssatz zurückzuführen sind, **grosses Potenzial**.

In den letzten Monaten wurden Avobis über das Netzwerk der Gesellschaft Immobilien mit einem Gesamtvolumen von CHF 2 Milliarden angeboten. Im Rahmen eines Due-Diligence-Verfahrens wurde eruiert, dass davon 52 Immobilien im Gesamtwert von rund CHF 430 Millionen mit der Strategie des Avobis Swiss Residential Fund kompatibel sind und daher als Investition infrage kommen. Für rund **10 Objekte im Wert von CHF 135 Millionen konnten den Eigentümern konkrete Angebote unterbreitet werden und wurden Verkaufsverhandlungen aufgenommen**. Diese Liegenschaften bieten eine **Rendite von rund 4,3%**.

Die Immobilien sind auf folgende Gebiete verteilt:



Quelle: Avobis Invest AG

### Auszug aus der Pipeline:

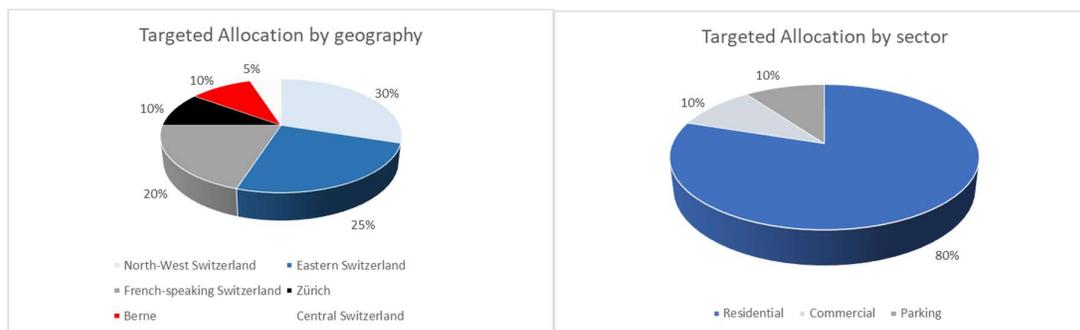
Pipeline						
Pipeline	Canton	Use	Year of construction	Purchase Price (in mio)	Gross Yield	Vacancy rate
2 buildings	Thurgau	Residential	2017	7.1	4.22%	0%
2 buildings	Luzern	Residential	2016	6.8	4.26%	0%
4 buildings	Aargau	Residential	2017	20.6	4.44%	7%
4 buildings	Schwyz	Residential	2016	21.0	4.32%	0%
2 buildings	Bern	Residential	2024	12.2	4.41%	0%
1 building	St. Gallen	Residential	2020	11.2	4.27%	3%
3 buildings	Solothurn	Residential	2024	19.0	4.48%	0%
<b>TOTAL</b>				<b>97.90</b>		

Quelle: IMvestir Partners SA

Diese Liste ist nicht bindend. Die Avobis Invest AG kann Liegenschaften erwerben, die nicht auf der Liste stehen und besser geeignet sind.

Das Portfolio setzt sich aus **10 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 135 Millionen** zusammen; es generiert **Nettomieteinnahmen von CHF 5,8 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,3%** ergibt. Das Lagering der Liegenschaften im Portfolio ist «gut». Die Leerstandsquote beläuft sich auf 2%.

### Diversifikation:



Quelle: IMvestir Partners SA

Die **strategische Allokation** des Fonds besteht darin, innerhalb von fünf Jahren eine Allokation von **80% im Wohnimmobiliensektor** zu erreichen. In Bezug auf die geografische Diversifizierung

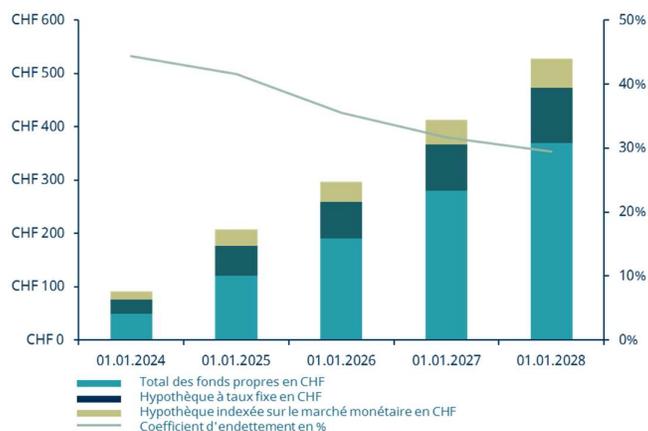
sieht der Verwalter **3/4 in der Deutschschweiz und 1/4 in der Westschweiz** (keine Investitionen im Tessin) vor.

#### ERWARTETE PERFORMANCE:

Die Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension SICAV strebt längerfristig **eine Dividendenrendite von mehr als 3% an, wobei maximale Wertstabilität gewährleistet werden soll.**

#### ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS:

Der Fonds rechnet mit einem Wachstum von ungefähr **CHF 100 bis 150 Millionen pro Jahr, um in fünf Jahren eine Grösse von CHF 500 Millionen zu erreichen** – dies 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.** 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 langfristige Renditen abwerfen werden.



Quelle: Avobis Invest AG



#### 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 Wüest Partner mit der Erstellung eines ESG-Ratings**, das sich insbesondere auf die Heizung und die CO<sub>2</sub>-Emissionen konzentriert. 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 5 Spezialisten** aus den Bereichen Immobilientransaktionen, Finanzen, Immobilienbewirtschaftung, Risikokontrolle und Compliance. Es deckt somit **die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette** ab und verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung sowie über ein einzigartiges Netzwerk am Schweizer Immobilienmarkt.

Diese Fachleute **profitieren vom Dealflow der Avobis Group AG**, die auf Immobilienfinanzierung und Immobilienberatung spezialisiert ist. Mit 15 Standorten in der ganzen Schweiz und über 350 Mitarbeitenden deckt die Avobis AG die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette ab und verfügt über ein umfassendes Netzwerk. Die Gruppe **bewirtschaftet Immobilien im Wert von CHF 14 Milliarden und verwaltet Kredite und Hypotheken von insgesamt CHF 12 Milliarden**.

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:

Mittelfristig ist keine Börsenkotierung des Fonds geplant. Zu gegebener Zeit wird den Investoren eine Kotierung vorgeschlagen und sie entscheiden dann, ob diese erwünscht ist.

Von der BCV bzw. von Property Match wird ein Sekundärmarkt organisiert.

---

## 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 vervielfältigt 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 Oktober 2023.*

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

---