

Investir dans les nouvelles  
formes d'habitat en Suisse:  
une approche ciblée via une  
SICAV L-QIF

ellipcity  
SICAV L-QIF\*

17 juin 2026

\*(en création)

Résidences hôtelières



Résidences étudiantes



Résidences seniors



Co-living



**LES USAGES CHANGENT.**

**L'OFFRE RÉSIDEN  
TIELLE DOIT  
S'ADAPTER.**

- Vieillessement de la population
- Mobilité professionnelle et académique
- Parcours de vie moins linéaires
- Besoin de logements flexibles, meublés et avec services

# Sujet d'actualité

Abo Transformation

## Octagon offrira 70 résidences meublées à Genève

Propriété du fonds Realstone RSF, le hub d'entreprises Octagon continue de bousculer les codes habituels des lieux dévolus au travail. Dans le viseur de 2025, 70 chambres meublées avec services amélioreront sensiblement la performance du fonds.

Viviane Scaramiglia  
Publié: 24.10.2024, 06h00



Le programme de résidences meublées d'Octagon, ancien siège européen de DuPont de Nemours, sera la demande, mais aussi un service ajouté aux entreprises présentes sur le site.  
Yannic Bartolozzi

ACCUEIL > SUISSE > VAUD

## A Lausanne, les logements étudiants affichent déjà complet pour la rentrée

La Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne devrait refuser plus d'un millier de demandes de logement. Entre la hausse du nombre d'étudiants, la pénurie de logements et la hausse des loyers, la situation empire ces dernières années



Logements - Suisse

## Trois bâtiments de bureaux transformés en logements

Par Sarge Guertchakoff, Rédacteur en chef de immobilier.ch  
22.04.2024 à 21:44 / immobilier.ch News Genève - Vaud

Très motivé, AXA vient de présenter trois transformations d'immeubles de bureaux en logements à Genève. De quoi permettre la création de 228 appartements en lieu et place de bureaux.



Sur l'ancien site de Cargill, à Champel (GE), AXA a opté non seulement à transformer un immeuble ancien en 228 logements, mais également à y adjoindre un nouveau bâtiment avec 60 appartements supplémentaires - Copyright (c) Brauen Wälchli Architectes

## La société Coucou&Co va transformer l'Ibis Styles de Sierre en apart-hôtel

temps de lecture: 1 minute



GENÈVE

## Un bâtiment de 14 étages pour l'Université

L'édifice accueillera deux facultés et 3000 étudiants dès 2029 aux Vernets. La première pierre a été posée ce jeudi

Reportage à Genève

## À Troinex, des logements adaptés aux seniors pour «mieux vivre»

Le suivi de la Résidence le Parc des Crêts se veut novateur en mettant l'accent sur l'activité physique et les rencontres intergénérationnelles.

Bastien Nespolo  
Publié: 18.02.2025, 07h39



Dans le but de créer des espaces intergénérationnels, la résidence propose de nombreux services ouverts. L'inauguration de la résidence aura lieu le 22 mai.  
RÉSIDENTIE PARC DES CRÊTS

OPINION

Immobilier

## Logement des seniors: l'urgence silencieuse

De plus en plus de retraités cherchent en vain un appartement adapté à leurs besoins. Les ambitions publiques se heurtent à la complexité des procédures et à la lenteur de la construction.

Commentaire Vincent Leroux - président du SVIT Romandie  
Publié aujourd'hui à 11h00



Wuestpartner Services Software Durabilité Secteurs Actualités & Etudes A notre sujet

## Quel potentiel offre la transformation de bureaux en logements?

Dernière mise à jour: 27 May 2025



co-living  
by Homenancement

Co-Living Bâtiments A propos

Contact FR

## Bienvenue dans l'habitation de demain

Louez des studios privés entièrement meublés à un prix abordable. Partagez des espaces, des idées et des activités avec un des personnes de tout horizon!

EXPLORER



Avec le soutien de Immobilier.ch immobilier.ch

## Dans l'Arc lémanique, l'inexorable essor des appart-hôtels

Le segment des appartements loués meublés ne cesse de prendre

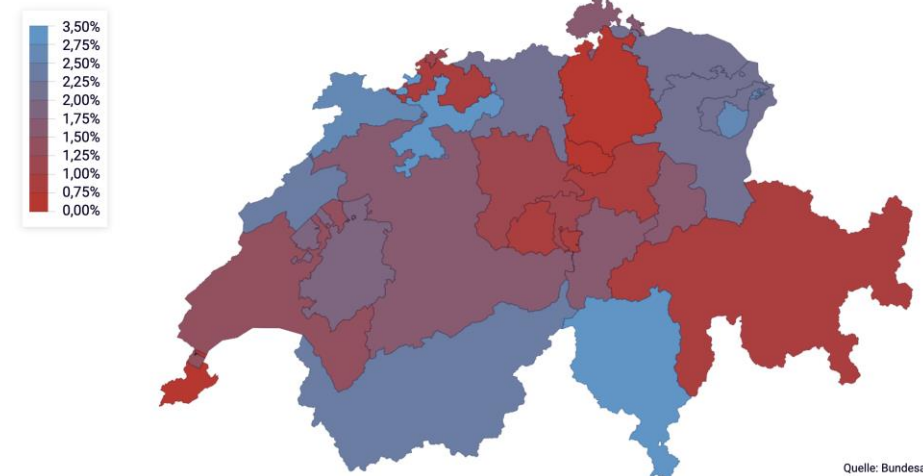
ne nouvelle expérience de vie  
Le Coliving by Homenancement

# LA PÉNURIE DE LOGEMENTS CRÉE UN BESOIN POUR DES SOLUTIONS PLUS CIBLÉES.

- Le marché suisse reste structurellement tendu
- Les logements vacants diminuent depuis plusieurs années
- Les grandes agglomérations concentrent la pression locative
- **L'offre classique ne couvre pas tous les usages résidentiels**

Taux de logements vacants OFS par canton

Maisons et appartements à la location permanente ou à la vente (chaque fois 1er juin)



# IL N'EXISTE PLUS UN SEUL MARCHÉ DU LOGEMENT, MAIS PLUSIEURS USAGES RÉSIDENTIELS.

- Se loger durablement
- Se loger temporairement
- Se loger avec services
- Se loger dans une phase de transition

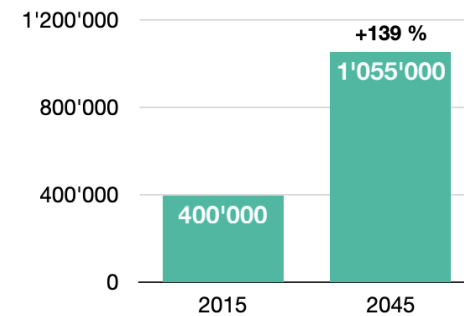
Type d'hébergement	Durée minimale	Services	Affectation
<b>Hôtel</b>	1 nuit	oui	Commercial
<b>Résidence hôtelière</b>	2 ou 3 nuits	oui	Commercial
<b>Résidence intergénérationnelle</b>	1 mois	partiel	Hybride
<b>Appartement meublé</b>	1 mois	partiel	Hybride
<b>Co-living meublé</b>	1 mois	partiel	Hybride
<b>Co-living dans un appartement</b>	selon les conditions de la sous-location	non	Logement
<b>Appartement</b>	1 an	non	Logement



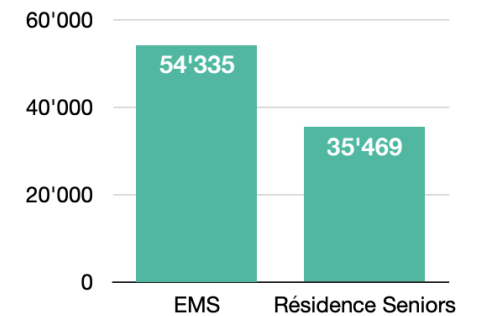
# **Résidences séniors**

# L'ALLONGEMENT DE LA VIE NOUS INVITE À REPENSER LE LOGEMENT.

## LES BESOINS EN LOGEMENT POUR SENIORS



Évolution du nombre de personnes âgées de plus de 80 ans en Suisse



Nombre de lits à créer en Suisse d'ici 2040

- Logements accessibles, sûrs et adaptés
- Services facilitant le quotidien et l'autonomie
- Activité physique, santé préventive et nutrition
- Espaces favorisant le lien social et la qualité de vie

**63 % des logements occupés par les 76 ans et plus ont été construits avant 1980 et ne répondent pas aux normes actuelles d'accessibilité.**

Source : OFL / Hochschule Luzern, Logement des aînés, février 2025.

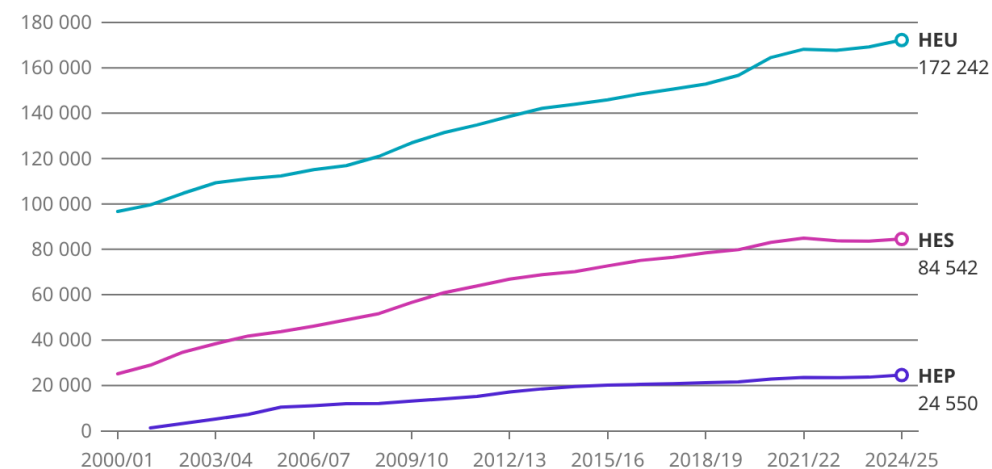


# Résidences étudiants

# LA SUISSE: HUB INTERNATIONAL DE FORMATION

- Demande étudiante internationale
- Env 70'000 étudiants étrangers dans les hautes écoles suisses + une mobilité intercantonale
- Les écoles privées suisses accueillent plus de 100'000 jeunes issus de plus de 100 pays
- **Besoin en internats, résidences étudiantes et logements dédiés**

Étudiants selon le type de hautes écoles





# Co-living

# LE CONCEPT DE CO-LIVING

- **Espaces privés optimisés** : chambres avec salle d'eau privative
- **Espaces communs mutualisés** : cuisine, salon, coworking, buanderie, espaces de convivialité
- **Exploitation professionnelle** : services, gestion locative active, animation et maintenance
- **Reconversion pertinente** : concept particulièrement adapté à la transformation d'hôtels obsolètes en produits résidentiels modernes



**Appartements  
meublés  
&  
Résidences  
hôtelières**

# ENTRE L'HÔTEL ET LE BAIL CLASSIQUE, UNE NOUVELLE OFFRE STRUCTURÉE APPARAÎT.

- Mobilité professionnelle
- Séjours de courte à moyenne durée
- Séparations, rénovations, transitions de vie
- Recherche de simplicité : meublé, équipé, flexible

selon le classement «Quality of Living» de Mercer.  
Quatre villes suisses sont dans le top 10.

	Ranking	City	Location
→	1	Zurich	Switzerland
	2	Vienna	Austria
→	3	Geneva	Switzerland
	4	Copenhagen	Denmark
	5	Auckland	New Zealand
	6	Amsterdam	Netherlands
	7*	Frankfurt	Germany
	7*	Vancouver	Canada
→	9	Bern	Switzerland
→	10	Basel	Switzerland

\*Cities with the same ranking received the same Quality of Living score

**L'HABITAT EXPLOITÉ RÉPOND À UN  
BESOIN SOCIÉTAL.**

- Loger des étudiants
- Accompagner le vieillissement
- Offrir des solutions transitoires
- Fluidifier les parcours résidentiels



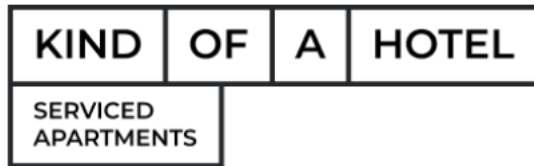
**Des nouveaux exploitants suisses  
émergent par segment**

**Le capital institutionnel peut  
structurer ce marché**

# EXPLOITANTS



Numa



TERTIANUM



bonacasa

ellipse  
asset management

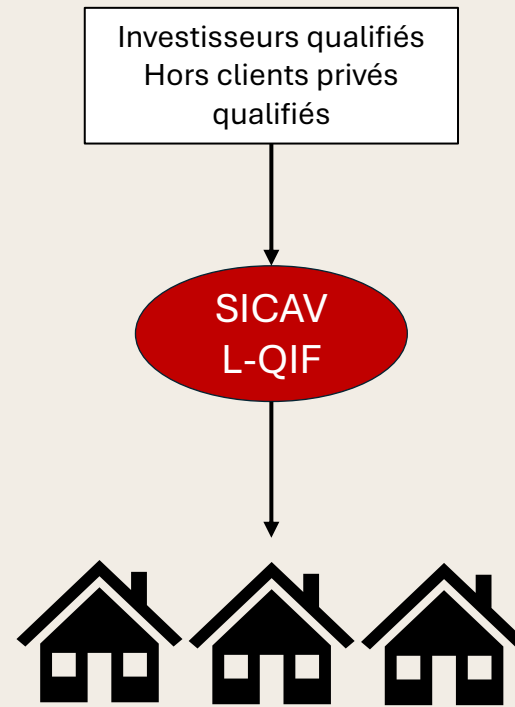
ellipcity  
SICAV L-QIF\*

\*SICAV à constituer

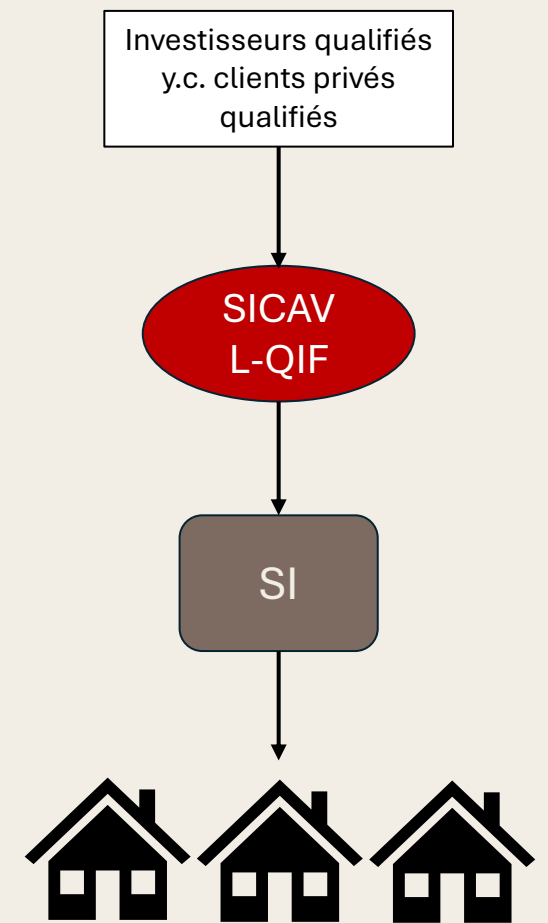
## LA SICAV L-QIF

- Le Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) est entré en vigueur le **1er mars 2024**.
- Encadré par la **LPCC\*** et **OPCC\*** : Art. 118a à 118p LPCC, complétés par les art. 126a ss OPCC, ainsi que, selon le sujet traité, art. 39a LFin et art. 50 LSFin.
- Pas d'approbation FINMA du produit, mais surveillance indirecte par la Direction de Fonds, elle-même surveillée par la FINMA.
- Réservé aux **investisseurs qualifiés** (art. 10 al.3 LPCC)

# LA SICAV L-QIF IMMOBILIÈRE



Détention directe



Détention indirecte

LA SICAV L-QIF OFFRE UN CADRE  
ADAPTÉ AUX STRATÉGIES  
IMMOBILIÈRES SPÉCIALISÉES.

**La structure L-QIF permet une mise en œuvre flexible de la stratégie...**

- Règlement de placement dédié à la stratégie
- Ratio d'endettement maximal fixé à 50 %

**...dans un cadre institutionnel structuré.**

- Processus interne documentés
- Direction de fonds, banque dépositaire, auditeur et compliance
- Gestionnaire de fortune collective soumis à l'agrément FINMA



Véhicule : **EllipCity SICAV L-QIF (en création)**

Direction de fonds : **Solutions and Funds SA**

Asset Manager: **Ellipse Asset Management SA**  
Détenue à 100% par Naef Holding,  
soumise à l'autorisation de la FINMA

Auditeur : **PWC SA**

Banque dépositaire: **BCV SA**

Clôture comptable: **30 juin**

Première souscription: **Q4 2026**

Calcul de la VNI: **semestrielle**

Liquidité : possibilité de cession via un **marché secondaire de gré à gré** organisé par Ellipse Asset Management SA.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

### **Arnaud de Jamblinne:**

Directeur Général de la société de direction du Fonds de placements immobiliers La Foncière de 1997 à 2022. Titulaire d'une licence en sciences commerciales, il a mené son parcours dans le secteur immobilier, aux USA et à Genève, avant de rejoindre La Foncière.

### **Jessica Brackmann:**

Codirectrice du Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) de l'Université de Zurich. Anciennement membre de la direction de Procimmo et CIO de 2017 à 2023, Jessica Brackmann est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en architecture (FH) et d'un diplôme en économie immobilière. Elle a commencé sa carrière en 2007 chez Jones Lang LaSalle et dans le conseil immobilier pour KPMG et UBS.

### **Etienne Nagy:**

Administrateur du Groupe Naef Immobilier dont il a été le Directeur Général jusqu'en 2023. Titulaire d'une licence en Sciences Economique et Sociales, du master de l'Institut de Etudes Immobilières et d'un master en Expertises Immobilières de l'EPFL.

### **Aude Peyrot:**

Administratrice du Groupe Naef Immobilier, Docteure en droit, Avocate et Associée chez Walder Wyss Avocats.

### **Frédéric Naef:**

Président du Conseil d'Administration du Groupe Naef Immobilier. Il a réalisé une carrière financière auprès de différentes institutions suisses.

# L'HABITAT EXPLOITÉ CRÉE UN PONT ENTRE RÉSIDENTIEL TRADITIONNEL ET IMMOBILIER COMMERCIAL.

- Pression locative élevée
- Mutation des modes de vie
- Opérateurs professionnels
- **Intérêt croissant des investisseurs pour des stratégies différenciantes à dimensions sociales**

# EllipCity: optimisation du couple rendement - risque

Notre stratégie vise à positionner **EllipCity SICAV L-QIF** (en création) entre l'immobilier résidentiel traditionnel et l'immobilier commercial de bureaux.

Grâce à sa stratégie et son positionnement, EllipCity cherche à capter un niveau de rendement supérieur au résidentiel classique, tout en bénéficiant d'un profil de risque inférieur au segment commercial car soutenu par la forte demande en logement.

Cette approche vise ainsi une **optimisation du couple rendement-risque**, dans un marché suisse marqué par une vacance résidentielle faible et une demande soutenue.

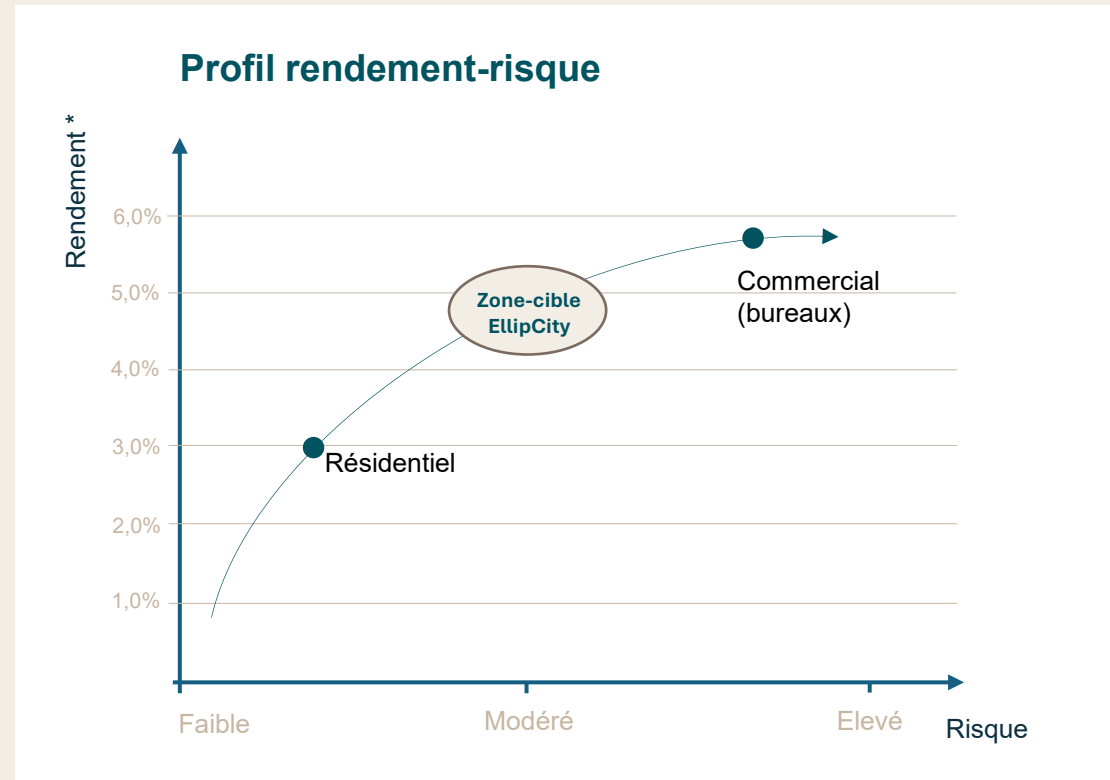


illustration conceptuelle

\* Les rendements indiqués sont purement estimatifs et ne constituent en aucun cas une garantie de performance future.

LA PRIORITÉ INITIALE EST  
LE RENDEMENT IMMÉDIAT,  
PUIS LA CRÉATION DE VALEUR  
PROGRESSIVE.

La stratégie repose sur plusieurs portes d'entrée,  
mais un même besoin d'usage:

- Immeubles à rendement immédiat
- Développements livrés clé en main
- Immeubles à repositionner
- Lots PPE à potentiel de transformation
- Reconversion de bureaux vacants

# Phasage de la stratégie

Les projets impliquant des périodes temporaires sans rendement sont engagés **uniquement après l'atteinte d'une taille critique du portefeuille**, afin de préserver le rendement global du fonds.

## PHASE 3 | Création de valeur à long terme 48 mois +

### Stratégie

- Projets de réaménagement et de transformation à fort potentiel
- Création d'un pipeline de développement futurs
- Renforcement du portefeuille existant

### Création de valeur

- Croissance du portefeuille
- Optimisation du profil rendement/risque

## PHASE 2 | Optimisation & Repositionnement 24 – 48 mois

### Stratégie

- Transformation en logements meublés
- Repositionnement en résidences meublées / étudiantes / seniors
- Arbitrage ciblé de lots PPE (conservation ou revente)
- Reconversion progressive d'actifs existants

### Création de valeur

- Amélioration du rendement locatif
- Revalorisation des actifs
- Flexibilité accrue des usages

## PHASE 1 | Rendement immédiat 0 – 24 mois






### Stratégie

- Immeubles déjà loués
- Lots PPE occupés/exploités
- Actifs livrés clé en main
- Travaux d'aménagement légers

### Création de valeur

- Revenus locatifs immédiats
- Distribution stable
- Base de cash-flow récurrent

# Timeline

	2025		2026				2027				2028			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
 Phase de préparation	▶													
 Requête FINMA			▶											
 Souscription						▶ 1	▶ 2	▶ 3	▶ 4	▶ 5				
 Acquisitions	▶													
 Milestones	<b>Création Ellipse AM SA</b>		Approbation FINMA pour Ellipse AM SA		<b>01.01.2027 Lancement EllipCity SICAV L-QIF</b>		31.12.2027 Clôture Semestrielle SICAV L-QIF				30.06.2028 Clôture Annuelle SICAV L-QIF			

# Levée de fonds

**Les investisseurs qualifiés souscrivent des engagements de capital sur une période de 12 à 24 mois.**

Le capital est ensuite libéré progressivement par appels de fonds, en fonction du rythme des acquisitions d'immeubles.

## **Engagement indicatif par investisseur :**

- CHF 5 à 15 millions sur 12 à 24 mois
- Droit préférentiel de souscription

## **Structure financière cible**

Le taux d'endettement maximum de la SICAV L-QIF est fixé à 50%.

- Sur cette base, le portefeuille cible est estimé à environ CHF 240 millions à 3 ans.

# Allocation des investissements

Type d'actifs	Allocation	Valorisation
Logements meublés et résidences hôtelières	~25%	60 Mios
Résidences seniors	~20%	50 Mios
Lots isolés meublés et non-meublés	~15%	40 Mios
Autres (hôtels et bureaux à convertir en logements)	~15%	40 Mios
Résidences étudiants	~10%	25 Mios
Co-living	~10%	25 Mios
<b>Total AUM après 3 ans</b>		<b>240 Mios</b>

# EllipCity SICAV L-QIF:

- Une **diversification** de portefeuille
- Un profil **rendement-risque** attractif
- Un investissement **en CHF**
- Véhicule non coté, **décorrélé** de la volatilité boursière

- Répondre aux enjeux de notre **population suisse**
- Véhicule d'investissement avec des **valeurs sociales**
- Comprendre l'évolution des **besoins de chacun**
- **Mettre sur le marché** des habitats flexibles et adaptés

# Conclusion

**Notre ambition est claire** : investir dans un segment de marché porteur, où la demande reste soutenue face à une offre structurellement limitée.

Grâce à la forme juridique innovante de la SICAV L-QIF, nous proposons une **alternative agile aux fonds traditionnels**, offrant diversification, souplesse réglementaire et efficacité opérationnelle.

Nous nous appuyerons sur le **réseau stratégique** du Groupe Naef Immobilier, ainsi que sur les courtiers de la place, les apporteurs d'affaires et l'ensemble des parties prenantes engagées dans ce projet.

Notre volonté est d'être un **partenaire de confiance** pour nos investisseurs, mais aussi un **acteur engagé** du développement immobilier suisse, sur un marché en mutation et riche d'opportunités.

Enfin, nous visons à nous positionner comme un interlocuteur constructif et engagé auprès des **corporations publiques**, en portant des projets immobiliers à forte valeur sociale, intégrant notamment des solutions de **logement intergénérationnel** sur des **terrains publics** à développer.

# Nouveau concept de fonds immobilier Suisse



2026

\*(en création)

## Contact:

Alexia Gillard

+ 41 22 839 38 73

[alexia.gillard@ellipse-am.ch](mailto:alexia.gillard@ellipse-am.ch)

### **Disclaimer:**

Cette présentation est fournie à titre strictement informatif. Elle a pour seul objectif d'évaluer l'intérêt pour un produit de placement collectif de capitaux potentiel et futur, qui pourrait être structuré sous la forme d'une SICAV L-QIF et réservé exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ce produit n'existe pas à ce jour et ne peut faire l'objet d'aucune souscription. Ellipse Asset Management SA n'est pas encore constituée et ne dispose d'aucune autorisation lui permettant de fournir des services financiers au sens de la Loi fédérale sur les services financiers (LSFin). En conséquence, cette présentation ne constitue ni une offre, ni une sollicitation, ni une recommandation, ni une publicité. Elle ne doit pas être interprétée comme une proposition de souscription à un produit financier, ni comme la fourniture d'un service financier.