

IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : PURE Swiss Opportunity REF



PURE Swiss Opportunity REF (PSO REF)

En novembre 2020, PURE Funds AG a lancé son premier fonds immobilier, le PURE Swiss Opportunity REF (PSO REF) qui détient cinq immeubles d'une valeur de marché de CHF 72.11 millions.

Le fonds prévoit d'effectuer **une augmentation de capital à hauteur d'un maximum de CHF 35 millions avec une période de souscription allant du 10 octobre au 21 octobre 2022** (libération le 28.10.2022).

Cette augmentation a pour objectif d'acquérir de nouveaux objets, de poursuivre la croissance du fonds, d'augmenter la diversification du portefeuille, de financer le projet de construction à Bienne et de diminuer l'endettement.

Le fonds PSO REF a pour objectif d'offrir à ses investisseurs un accès au marché immobilier suisse avec un portefeuille situé dans des localisations économiquement attractives et ayant un potentiel de création de valeur.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Pure Swiss Opportunity REF a été effectuée. Pour plus d'informations ou des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

Style de gestion : "Active Buy & Manage" Investment style

L'équipe de gestion est composée de **professionnels en gestion immobilière** ce qui lui permet d'investir activement dans des projets de développement et de saisir des opportunités d'acquisition dans un marché concurrentiel. Elle gère les immeubles de manière active afin d'exploiter les réserves locatives. Elle a également la faculté de rebalancer le portefeuille au niveau géographique et sectoriel.

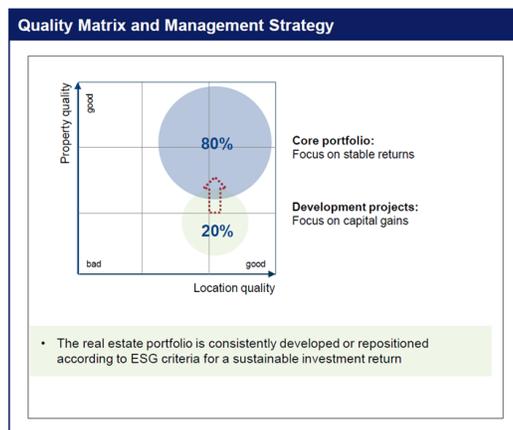
En outre, le gestionnaire investit dans des **secteurs avec moins de concurrence, des prix abordables et de facto des rendements plus attractifs**, comme le senior housing, le retail et l'industriel.

Objectif d'investissement du fonds :

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement.

L'objectif du fonds est d'investir dans des **régions économiquement solides** et plus particulièrement dans des villes ayant un potentiel de croissance important.

Le fonds investit principalement dans **le résidentiel et de manière sélective dans le secteur commercial** (senior housing, bureaux, retail et industriel) afin de créer un portefeuille avec des **rendements pérennes, tout en maîtrisant la volatilité**. De plus, le fonds prévoit de développer des projets afin de soutenir la croissance du véhicule et de créer de la valeur en générant des gains en capitaux. Enfin, le gestionnaire a pour objectif de tirer parti d’opportunités dans divers segments de l’immobilier en les identifiant et en les saisissant à un stade précoce.

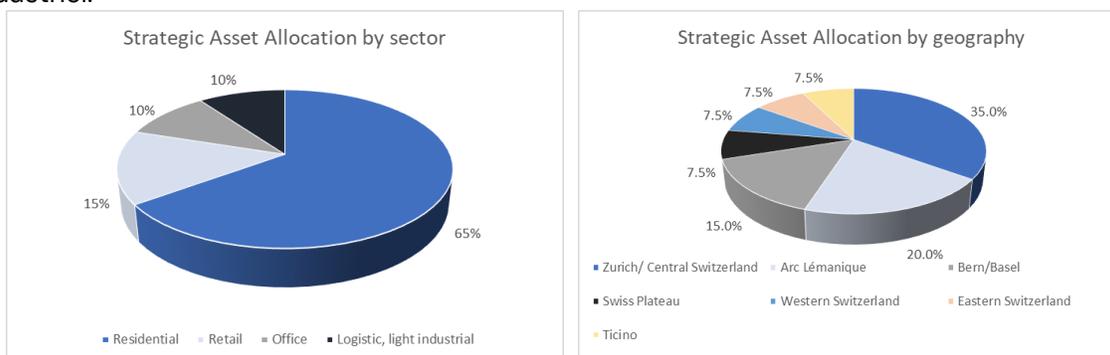


Source : Pure Funds AG

Le fonds Pure Funds vise à générer un « **Investment Yield** » long terme de **5% à 7% annualisé**. Pour ce faire, Pure Funds AG investit dans des immeubles de taille moyenne allant de CHF 5 à 50 millions et qui affichent un rendement net de 2.5% - 4% (selon la taille et le risque).

A long terme, le fonds a pour objectif de constituer un portefeuille diversifié, tant au niveau des régions, qu’au niveau de secteurs, de la taille des objets et du mix de locataires, tout en maintenant un taux de financement externe maximum de 33% dès la 6^{ème} année de vie, comme régi par le contrat de fonds.

L’**allocation stratégique** du fonds consiste en une diversification régionale, avec la particularité de se focaliser sur les régions économiquement solides. **Au niveau sectoriel**, le fonds PSO REF **visé 65% dans le résidentiel** (incluant le senior housing et micro-living), 15% dans le secteur retail et le reste équilibré entre les bureaux ainsi que les secteurs de la logistique et de l’industriel.



Au 30.06.2022, le fonds affiche **une allocation qui s'approche de son objectif**, soit de 74% dans le secteur résidentiel, de 11% dans le retail, de 13% en bureaux, logistique et industriel et 6% dans d'autres utilisations. Le portefeuille étant en construction, l'allocation géographique représente à ce stade 63% dans le Moyen-Pays, 27% au Nord-Ouest de la Suisse et 10% au Centre de la Suisse.

Le portefeuille au 30.06.2022 :

Le portefeuille est composé de **5 immeubles pour une valeur de marché de CHF 72.11 millions**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est de CHF 15 millions. Le portefeuille génère près de **CHF 2.7 millions de revenus locatifs annuels** ce qui implique un **rendement global brut de 3.7%**. Au 30.06.2022, le fonds détient 80 appartements et 16 surfaces commerciales. Le **taux de vacances est de 1.17%**, ce qui s'explique essentiellement par le très bon emplacement des immeubles.

PORTFOLIO 30.06.2022									
Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate	WAULT (commercial use)
Solothurn	Hauptgasse 18/28	Retail and residential	1900 / 2020	2020	17 800 000	20 890 000	3.70%	2%	3.7y (8.2y incl. options)
Biel	Rainstrasse 16	Special, currently project for renovation	1992 / 2019	2021	5 537 500	6 805 000	3.70%	0%	1.2y
Ueken	Dorfstrasse 10-14	Residential	2021	2022	18 250 000	19 700 000	3.60%	3%	n/a
Risch	Rigiweg 23	Residential + workshop	1988 / 1995	2022	6 550 000	7 044 000	3.50%	6%	2.5y
Interlaken	Marktstrasse 11/13	Mixed	1827 / 2020	2022	15 000 000	17 670 000	4.10%	0%	6y
TOTAL						72 109 000	3.70%	1.17%	5.2 y

Source : IMvestir Partners SA

Pipeline :

Le gestionnaire a effectué à ce jour **une offre ferme d'achat pour un immeuble mixte situé à Zug** qui affiche un rendement de 3.10% brut. **Le rendement global du portefeuille après cette acquisition sera de 3.6%**.

PIPELINE (Binding Offer)			
Location	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Market value	Gross Yield
Zug	Mixed	25 500 000	3.10%

Source : IMvestir Partners SA

Les quatre objets actuellement en due diligence représentent un montant total de CHF 59.8 millions et affichent un rendement global de 4.8%.

IN DUE DILIGENCE				
Location	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Market value	Gross Yield	Information
Aarau	Mixed	11 500 000	4.70%	Lease until 2029/2032
ZH	Commercial	26 000 000	4.60%	New construction
Kanton SG	Mixed	12 300 000	4.50%	Located in the center, year of construction 2009
Chur	Commercial	10 000 000	5.60%	Renovation in 2012 and 2020- rental reserves
TOTAL PIPELINE		59 800 000	4.80%	

Source : IMvestir Partners SA

Stratégie de développement du fonds:

Le fonds PSO REF estime sa croissance annuelle entre CHF 80 – 150 millions par an afin **d'atteindre une taille de CHF 500 à 700 millions d'ici 2025.**

Une éventuelle cotation du véhicule sera évaluée en fonction de l'environnement de marché.

ESG:

Pure Funds AG a pour objectif de **générer des rendements conformes au marché tout en respectant les aspects de la durabilité et de l'éthique.** Pour ce faire, elle s'est engagée à supporter la stratégie climatique 2050 du gouvernement fédéral et **soutient les 17 objectifs de développement durable établis par les Etats membres des nations unies pour 2030.** En parallèle, Pure Funds AG suit des mesures spécifiques internes pour améliorer les critères ESG au sein de l'entreprise. A moyen terme, Pure Funds AG **publiera un rapport ESG et implémentera un indice de référence dans sa gestion** (indice GRESB ou autres). Le gestionnaire est convaincu qu'inclure des critères ESG dans sa gestion lui permettra de générer des rendements stables et pérennes.

En résumé, les actions entreprises par Pure Funds AG sont les suivantes :

- Réduction des émissions de CO2 de l'ensemble du portefeuille immobilier d'ici 2050, à l'aide du calculateur de CO2 Wüest Partner.
- Evaluation de chaque propriété, avec le classement Wüest Partner Sustainability Rating.
- mise en place de GEAK à chaque acquisition ou rénovation, afin d'augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments.
- Remplacement des combustibles fossiles par des sources d'énergie renouvelables dès que possible.

- Mise en place d'infrastructures pour les formes alternatives de mobilité (autopartage, voitures électriques, etc.).
- investissements à des emplacements de qualité, avec de bonnes connexions aux transports en commun.
- Mise en place de mesures pour garantir l'attractivité des logements pour les locataires sur le long terme (soutien d'associations de quartier, questionnaires de satisfaction, etc.).

L'équipe Pure Funds AG :

Le fondateur bénéficie d'un **large réseau** avec des **relations de partenariat** (courtiers, investisseurs privés et développeurs), ce qui lui permet d'effectuer **des transactions off-market**. Le fonds évite de passer par les offres publiques d'achat, il peut ainsi acquérir les immeubles de manière plus défensive.

L'équipe de gestion est composée de **6 spécialistes** en transactions immobilières, en gestion de fonds, en gestion immobilière, en contrôle des risques et compliance.

Grâce à l'expertise de l'équipe de gestion, le fonds prévoit également d'investir dans des **projets de développement** qui génèrent des rendements plus intéressants que d'investir uniquement dans des immeubles achetés sur le marché, dans l'environnement actuel.

Les connaissances immobilières de l'équipe au niveau de la Suisse permettent au fonds d'investir également **hors des grandes villes**, mais dans des régions où **l'environnement économique est sain, avec un potentiel de croissance important**. La concurrence ou la surenchère, lors des acquisitions, sont ainsi évitées.

Enfin, le gestionnaire peut investir dans des **stratégies plus complexes**, du fait de son expertise dans la négociation d'achat et son expérience dans la gestion immobilière.

Négoce secondaire des actions :

Le fonds n'est pas coté en bourse, mais un marché secondaire est organisé par la BCV.

Performance attendue :

Le fonds a généré sur l'exercice 2021, un rendement d'investissement de 9.7% et un rendement du dividende de 3.38% (ratio de distribution de 96.61%). Pour les 6 premiers mois de 2022, le rendement d'investissement a été de 10.61%.

Il prévoit un **rendement d'investissement de 5% à 7%, dont 2.5% à 3.5% de rendement de dividendes** auquel s'ajoutera une appréciation du capital.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright septembre 2022.

Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.