

IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : PURE Swiss Opportunity REF

Fonds non coté réservé aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC



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 au 31 mars 2023 sept immeubles d'une valeur de marché de près de CHF 106 millions.

Le fonds prévoit d'effectuer une augmentation de capital **à hauteur d'environ CHF 25 millions avec une période de souscription allant du 15 au 26 mai 2023.**

Cette augmentation a pour but d'acquérir des immeubles résidentiels à Lucerne, Saint-Gall, Geroldswil ainsi que dans le district de Zofingue. L'acquisition de ces biens immobiliers est déjà garantie par contrat ou fait l'objet de négociations avancées. Le fonds PSO REF a pour objectif d'offrir à ses investisseurs un accès au marché immobilier suisse. Il investit dans des immeubles bénéficiant d'une micro-situation attrayante dans des centres régionaux économiquement attractifs et ayant un potentiel de croissance.

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 Investir Partners SA.

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

L'équipe de gestion est composée de **professionnels de l'immobilier et de la finance disposant d'une longue expérience en matière d'investissement et d'un vaste réseau**, ce qui permet d'accéder à des objets d'investissement intéressants sur un marché très concurrentiel. Une gestion active des immeubles permet de réaliser des potentiels de location et de construction. En outre, le gestionnaire investit dans des segments avec moins de concurrence, des prix abordables et de facto **des rendements plus attractifs**, comme le senior housing, le retail, les bureaux ainsi que les développements de projets.

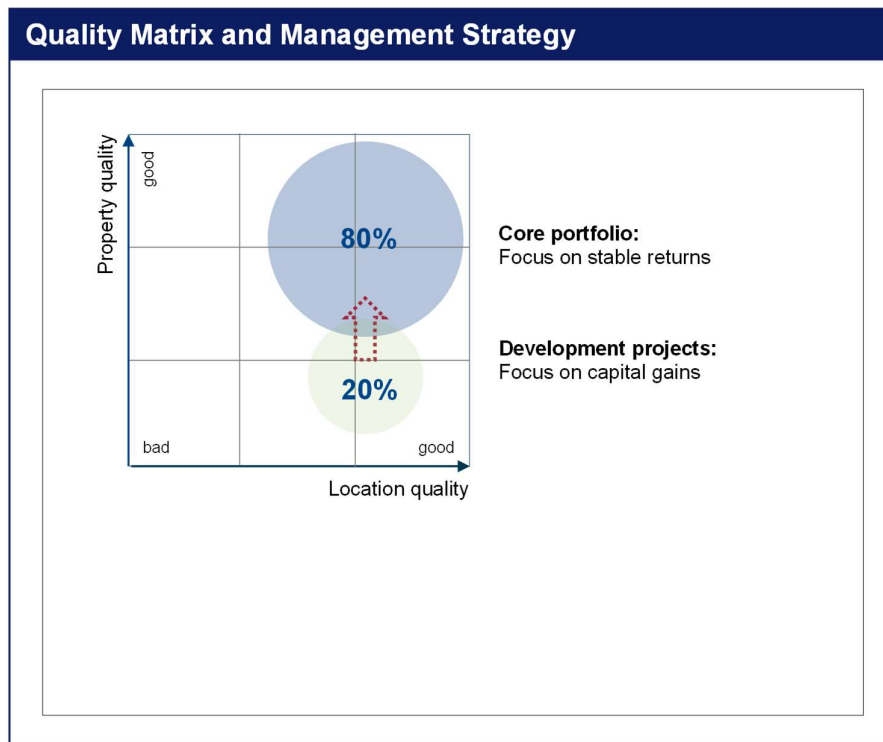
Objectif d'investissement du fonds :

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 des **immeubles résidentiels** neufs ou rénovés **et de manière sélective dans le secteur commercial** (senior housing, bureaux, retail) afin de créer un

portefeuille **avec des rendements pérennes**. 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.



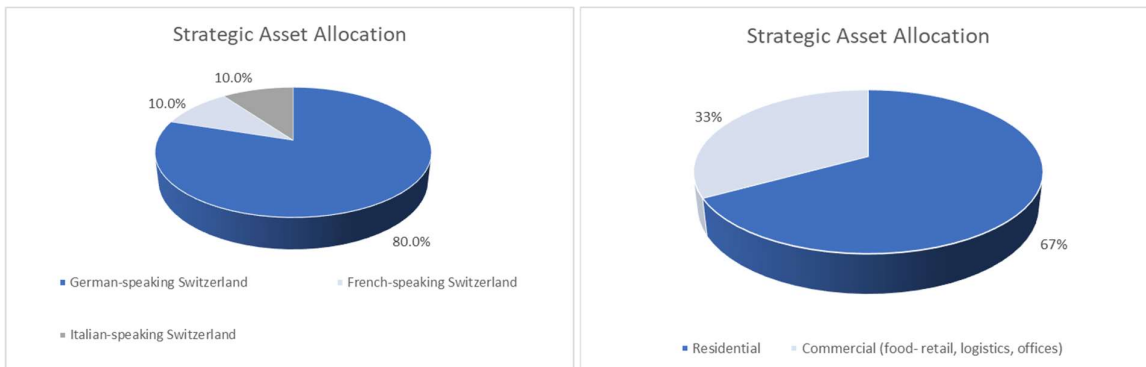
Source : Pure Funds AG

Le fonds PSO REF vise à générer **un rendement de placement annualisé sur le long terme de 5% à 7%**. 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 brut de 3.5%–5.0% (selon la taille, l'emplacement, l'affectation et le risque).

A long terme, le fonds a pour objectif de constituer un portefeuille diversifié, tant au niveau des régions, des secteurs, de la taille des objets et du mix de locataires, tout en maintenant un taux de financement externe maximum de 33% dès la 6ème 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 vise **jusqu'à 67% dans le résidentiel** (incluant le senior housing et le micro-living).

Outre l'acquisition d'immeubles existants, le fonds PSO REF prévoit d'investir dans des **projets de développement** qui, dans le contexte actuel, devraient permettre d'obtenir des rendements plus élevés.



Source : IMvestir Partners SA

Comme le portefeuille est encore en cours de constitution, le fonds présente au 31 décembre 2022, **l'allocation suivante en termes d'utilisation selon le rendement** : 38% résidentiel, 15% retail, 41% commercial/bureaux ainsi que 6% pour les autres affectations. L'allocation géographique actuelle est de 46% en région Mittelland, 20% en région Nord-Ouest de la Suisse et 34% en Suisse centrale.

Le portefeuille au 31.12.2022 :

A la clôture du dernier exercice, le portefeuille est composé de **6 immeubles pour une valeur de marché de CHF 99 millions**.

La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est de CHF 16.5 millions. Le portefeuille génère près de **CHF 3.5 millions de revenus locatifs annuels** ce qui implique un **rendement global brut de 3.5%**. Le **taux de vacances est de 2.1%**, ce qui s'explique essentiellement par la bonne qualité et le bon emplacement des immeubles.

Après le 31 décembre 2022, un autre immeuble a été acquis par apport en nature à Kriens pour une valeur de marché de CHF 7.1 millions. Au 31 mars 2023, le portefeuille se compose comme suit :

PORTFOLIO 31.03.2023				
Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Market value	Gross Yield
Zug	Gotthardstrasse 14/16	Mixed	26 480 000	3.10%
Solothurn	Hauptgasse 18/28	Commercial	21 080 000	3.70%
Ueken	Dorfstrasse 10-14	Residential	19 700 000	3.60%
Interlaken	Marktstrasse 11/13	Commercial	18 060 000	4.00%
Kriens	Kosthausstrasse 11	Residential	7 103 000	3.40%
Risch	Rigiweg 23	Mixed	7 072 000	3.50%
Biel	Rainstrasse 16	Commercial	6 633 000	3.80%
TOTAL			106 128 000	3.50%

Source : IMvestir Partners SA

Pipeline :

La direction du fonds s'est assurée par contrat, l'acquisition de trois immeubles résidentiels rénovés ou en cours de construction d'une valeur totale d'environ **CHF 62 millions** à Lucerne, Saint-Gall, et Geroldswil. De plus, elle est en négociations avancées pour un immeuble situé dans le district de Zofingue.

Pipeline			
Location	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Purchase price	Gross yield on purchase price
St.Gallen	Residential	32 000 000	3.60%
Luzern	Residential	12 000 000	3.60%
Geroldswil	Residential	11 000 000	3.60%
Moosleerau	Residential	7 500 000	4.00%
TOTAL PIPELINE		62 500 000	

Source : IMvestir Partners SA

Stratégie de développement du fonds :

Le fonds PSO REF estime sa croissance annuelle entre CHF 80–150 millions par an.

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. Le gestionnaire est convaincu qu'inclure des critères ESG dans sa gestion lui permettra de générer des rendements stables et pérennes.

L'équipe Pure Funds AG :

Le CEO 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 **8 spécialistes** en transactions immobilières, en gestion de portefeuille, en gestion de fonds, en finances, en contrôle des risques et compliance.

Négoce secondaire des actions :

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

Performance attendue :

Le fonds immobilier a réalisé **un rendement de placement de 13.73%** au cours de son deuxième exercice complet (année précédente : 9.69%). De plus, la marge opérationnelle a augmenté de 60.84% à 75.90%. La distribution pour le deuxième exercice sera supérieure de 0.10 CHF pour atteindre **4.10 CHF par part**, ce qui correspond à un **rendement de distribution de 3.4% sur la VNI par part au 31 décembre 2022.**

Le fonds PSO REF prévoit un **rendement de placement de 5% à 7% annualisé.**

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 Mai 2023.

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