

## Profil d'acquisition / Critères de placement pour l'achat de biens immobiliers existants et développement de projets dans des agglomérations suisses

---

Pensimo Management SA investit, sur mandat de trois fondations de placement suisses, dans des biens immobiliers de valeur durable. Les investisseurs sont des institutions de prévoyance suisses de plus ou moins grande taille. Les fondations ou groupes de placement se concentrent chacun sur des genres d'affectation spécifiques. Pensimo Fondsleitung SA, une société filiale de Pensimo Management SA, gère le fonds immobilier Swissinvest coté à la Bourse suisse SIX.

Nous recherchons et achetons dans toute la Suisse des biens immobiliers existants, des projets immobiliers ainsi que des terrains constructibles qui correspondent à nos critères de placement. Ceux-ci diffèrent en termes d'utilisation et de taille suivant le véhicule de placement auquel une acquisition est destinée.

Pour nos activités d'investissement, nous nous concentrons sur cinq grandes villes – Bâle, Berne, Genève, Lausanne et Zurich – et des sites dans leurs agglomérations, ainsi que sur des villes/agglomérations moyennes (par exemple Lucerne, Winterthour et Zoug).

Nous offrons aux caisses de pension suisses la possibilité d'effectuer des apports en nature directs ou indirects (dans une fondation de placement). Nous étudions par ailleurs des solutions de «sale-and-rent-back» pour des entreprises.

Comme structure de transaction /d'accord, nous privilégions les «asset deals» (acquisition directe des actifs). Les «share deals» (transactions en actions) sont étudiés, le cas échéant, pour des volumes d'investissement plus importants. Nous favorisons la propriété individuelle; les droits de superficie ou les parts de copropriété sont possibles sous condition.

### Genres d'affectation

- Habitation (y inclus logements pour étudiants ainsi qu'appartements ou résidences pour personnes âgées)
- Bâtiments à usage public et/ou culturel
- Biens immobiliers à usage spécifique (par exemple parcs d'innovation et/ou instituts de recherche)
- Terrain constructible (y compris objets/immeubles à démolir avec un potentiel de développement)

### Sites

- Habitat: concentration régionale sur les communes et les agglomérations de cinq métropoles suisses – Zurich (y compris Zoug et Lucerne), Bâle, Genève, Lausanne et Berne
- Bureaux/commerces/utilisations hybrides: avant tout, des sites dans des centres économiques (Zurich, Genève, Bâle, Lausanne et Berne, avec les bassins de population et d'emploi correspondants). Entrent en ligne de compte également les communes qui

sont liées de manière fonctionnelle à ces centres (p. ex. Ittigen/Berne, Dübendorf/Zürich ou Carouge/Genève) ou qui se trouvent dans les agglomérations de centres moyennement grands, comme Winterthur, Lucerne ou Zoug.

### **Volumes d'investissement**

- Biens immobiliers existants: à partir de 15 millions de CHF (jusqu'à env. 250–300 millions de CHF)
- Développement de projets / projets de construction / bâtiments clés en main: à partir de 25–30 millions de CHF
- Portefeuilles / apports en nature: à partir de 25–30 millions de CHF

Pour l'examen des **biens immobiliers existants**, nous avons besoin – si possible après réception préalable d'une fiche descriptive ou d'un teaser – des documents suivants:

#### Terrain:

- Extrait du registre foncier actuel, y compris les servitudes
- Situation (zone à bâtir / plan cadastral / plan de situation / plan de la localité)
- Extrait du cadastre des sites potentiellement contaminés (pour autant qu'il ait été enregistré)
- Contrat de droit de superficie (pour autant qu'il existe)

#### Bâtiments:

- Année de construction, données actuelles concernant l'assurance du bâtiment
- Plans du bien immobilier (avec surface utile principale et surface utile secondaire, plans de coupes, photos)
- Places de stationnement (places de parc extérieures, garage souterrain, etc.)
- Informations sur la technique du bâtiment
- Informations sur les réparations les plus importantes et les assainissements
- Indications concernant la protection du patrimoine culturel ou autres restrictions d'affectation de droit public

#### Rentabilité:

- Etat locatif actuel
- Copies des contrats de location (contrats de bail commercial, contrats de location d'appartement), autres contrats de location
- Relevés de compte / Comptes de pertes et profits des trois dernières années concernant le bien immobilier
- Données sur les charges récupérables
- Données sur les coûts d'exploitation (entretien) annuels (non récupérables)
- Informations sur les mesures d'assainissement encore prévues (pour autant qu'elles existent)

Pour l'examen des **projets**, nous avons besoin – si possible après réception préalable d'une fiche descriptive ou d'un teaser – des renseignements/documents suivants:

- Descriptif du projet
- Descriptif des travaux et estimation des coûts
- Etat du permis de construire et, le cas échéant, approbation des travaux, ainsi que les exigences figurant dans le permis de construire
- Plans, façades et plans de coupe (éventuellement visualisations)
- Le cas échéant, détails directeurs ou informations complémentaires sur le descriptif des travaux

Le descriptif du projet devrait, si possible, être accompagné d'un calcul de rentabilité (éventuellement avec une estimation de la valeur de marché).

## **Contact**

- Fiona Scherkamp, Portfoliomanagerin
- Sara Luzón, Leitung Development & Construction Management
- Michel Schneider, Leitung Mandate Schweiz & International