



# Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : PURE Swiss Opportunity REF

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



## PURE SWISS OPPORTUNITY REF (PSO)

En novembre 2020, PURE Funds AG a lancé son premier fonds immobilier, le PURE Swiss Opportunity REF (PSO) qui détient au 30 septembre 2023 dix immeubles d'une valeur de marché de CHF 125.2 millions.

Le fonds prévoit d'effectuer **une augmentation de capital à hauteur d'un maximum de CHF 30 millions** avec une période de souscription allant **du 20 au 30 novembre 2023**.

Cette augmentation a pour objectif d'acquérir des immeubles de résidence dans les villes de Lucerne et de Geroldswil ainsi qu'un immeuble à usage mixte dans le centre-ville de Saint-Gall. L'acquisition de trois biens immobiliers est déjà garantie par contrat ou fait l'objet de négociations avancées. Le revirement des taux a transformé le marché immobilier suisse en un marché d'acheteurs et offre actuellement des opportunités d'acquérir des objets d'investissement très attractifs et rentables. De plus, les fonds sont utilisés pour réduire le taux de financement externe. Le PSO 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 forts et dans des localisations 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 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, en particulier sur ce marché d'investissement très convoité. Une gestion active des immeubles permet d'exploiter des réserves locatives et de réaliser des potentiels de construction.

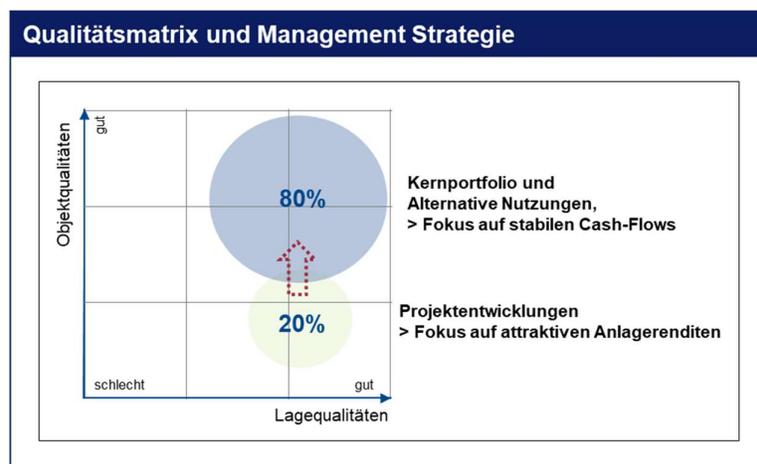
En outre, le fonds investit dans des utilisations alternatives offrant **des rendements plus attractifs**, comme le senior housing, le retail, les bureaux ainsi que les développements de projets.

#### 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 d'habitation** 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 réaliser des potentiels au moyen de projets, de réaffectations et de rénovations afin d'augmenter la performance du fonds et de réaliser une plus-value supplémentaire grâce à des gains en capital. L'accent est mis sur l'identification et la réalisation précoces d'opportunités et de potentiels dans divers segments de l'immobilier.



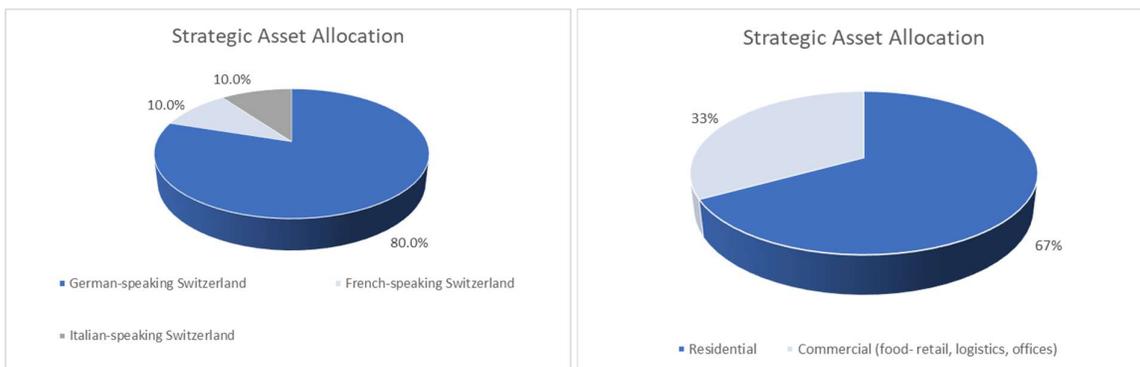
Source : Pure Funds AG

Le PSO 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 6 à 50 millions et qui affichent un rendement brut de 3.5% à 5.0% (selon la taille, l'emplacement, l'utilisation 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 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 PSO vise **jusqu'à 67% dans le résidentiel** (incluant le senior housing et micro-living).

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



Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille étant en construction, le fonds présente au 30 septembre 2023 **l'allocation suivante en termes d'utilisation ou de rendement** : 44% dans le secteur résidentiel, 15% dans le retail, 34% dans le commercial/en bureaux ainsi que 7% dans d'autres utilisations. L'allocation géographique représente à ce stade 36% dans le Moyen-Pays, 33% au Centre de la Suisse, 22% au Nord-Ouest de la Suisse et 9% à Zurich.

#### LE PORTEFEUILLE AU 30.09.2023 :

À la clôture du troisième trimestre 2023 le portefeuille est composé de **10 immeubles pour une valeur de marché totale d'environ CHF 125.2 millions**.

Le portefeuille génère **près de CHF 4.5 millions de revenus locatifs annuels** ce qui implique un **rendement global brut de 3.6%**. Le faible **taux de vacance de 1.8%** est principalement dû à la bonne qualité et le bon emplacement des immeubles.

PORTFOLIO 30.09.2023				
Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Market value	Gross Yield
Zug	Gotthardstrasse 14/16	Mixed	26 630 000	3.00%
Solothurn	Hauptgasse 18/28	Commercial	20 850 000	3.70%
Ueken	Dorfstrasse 10-14	Residential	19 300 000	3.70%
Interlaken	Marktgasse 11/13	Commercial	18 370 000	3.90%
Bauma (ZH)	Heinrich Gujerstrasse 10	Commercial	11 230 000	4.10%
Moosleerau (AG)	Im Winkel 215/406*	Residential	8 547 000	3.80%
Kriens	Kosthausstrasse 11	Residential	7 085 000	3.40%
Risch	Rigiweg 23	Mixed	7 063 000	3.50%
Biel	Rainstrasse 16	Commercial	6 176 000	3.80%
<b>TOTAL</b>			<b>125 251 000</b>	<b>3.60%</b>

Source: IMvestir Partners SA

En ce qui concerne «Im Winkel 215/406» à Moosleerau, il s'agit de deux immeubles qui ne sont pas de construction identique et qui ne sont pas contigus.

PIPELINE :

La direction du fonds s'est assurée par contrat l'acquisition d'immeubles résidentiels rénovés à Lucerne, Saint-Gall et Geroldswil ou se trouve en négociations avancées.

Examples of advanced negotiations				
Location	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Market value	Gross yield on purchase price	Comment
St. Gallen	Mixed	> 7'000'000	3.9%	Mixed property with renowned tenants in a central city center location with upgrading potential
Luzern	Residential	> 12'000'000	3.6%	Residential property completely renovated and resource-efficient with rental guarantee and upgrading potential in the central-city in Lucerne
Geroldswil	Residential	> 10'000'000	3.7%	Residential property completely renovated and resource-efficient with rental guarantee and upgrading potential in the Zurich area
Basel-Land	Residential	> 16'000'000	3.6%	New residential property in a very good micro location

Source : IMvestir Partners SA

PERFORMANCE ATTENDUE :

Le fonds a généré sur l'exercice 2022, **un rendement d'investissement de 13.73%** (année précédente 9.69%) et a ainsi réalisé la meilleure performance parmi les fonds immobiliers suisses, selon une évaluation d'Alphaprop AG. La marge d'exploitation pour le premier semestre 2023 est de 70.20%. La distribution pour l'exercice 2022 qui a eu lieu en avril 2023 a été augmentée de CHF 0.10 **pour atteindre CHF 4.10 par part**, ce qui correspondait à un **rendement de distribution de 3.4% sur la VNI par part au 31 décembre 2022**. Pour l'exercice 2023, le PSO



visé également une distribution de plus de CHF 4.00 et, de manière générale, un **rendement annuel d'investissement de 5 à 7%**.

#### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

Le PSO prévoit de croître de CHF 80 à 150 millions par an, selon le cycle du 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. 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** (investisseurs institutionnels, family offices, gestionnaires de fortune, courtiers et développeurs), **ce qui lui permet d'effectuer des transactions offmarket**. Le fonds évite de passer par les offres publiques d'achat dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres, il peut ainsi acquérir les immeubles de manière plus défensive.

L'équipe de gestion est composée de **9 spécialistes de l'immobilier et de la finance** dans les domaines des transactions immobilières, de la gestion de portefeuille, de la gestion de fonds, des finances, du 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.

---

## 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 octobre 2023.*

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

---