



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

IMvestir Partners SA – Rue de Genève 77bis – 1004 Lausanne – +41 (0) 22 361 82 50 – info@imvestir.ch

PURE SWISS OPPORTUNITY REF (PSO)

En décembre 2020, PURE Funds AG a lancé son premier fonds immobilier, le PURE Swiss Opportunity REF (PSO) qui détient au 30 septembre 2024 14 immeubles d'une valeur de marché de CHF 171.8 millions.

Le fonds prévoit **d'effectuer une nouvelle augmentation de capital à hauteur d'un maximum de CHF 32 millions avec une période de souscription allant du 11 au 22 novembre 2024.**

Avec le produit de l'émission, il est prévu d'acquérir des immeubles de résidence dans la ville de Lucerne, à Bâle-Campagne et dans l'agglomération zurichoise. 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 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, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION «ACTIVE BUY & MANAGE»

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 de l'investissement très convoité. Une gestion active permet de réaliser des potentiels de location et de construction.

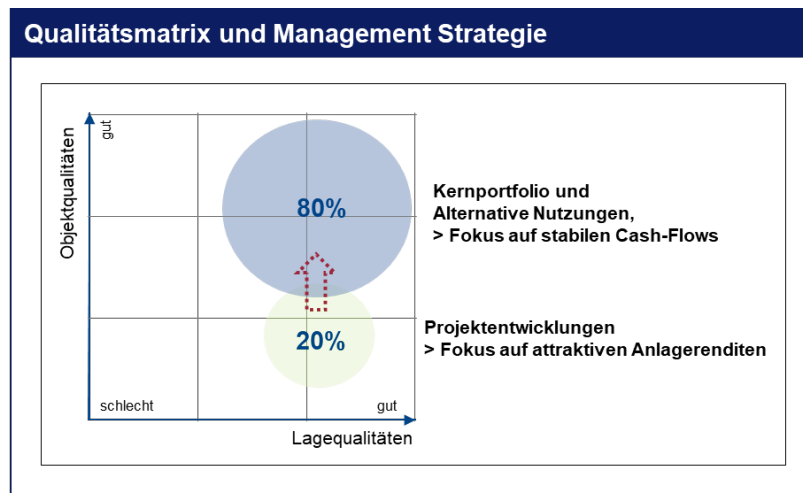
En outre, le fonds investit dans des utilisations alternatives offrant **des rendements plus attractifs**, comme le senior housing, le retail, les bureaux ainsi que les développements de projets.

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 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 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

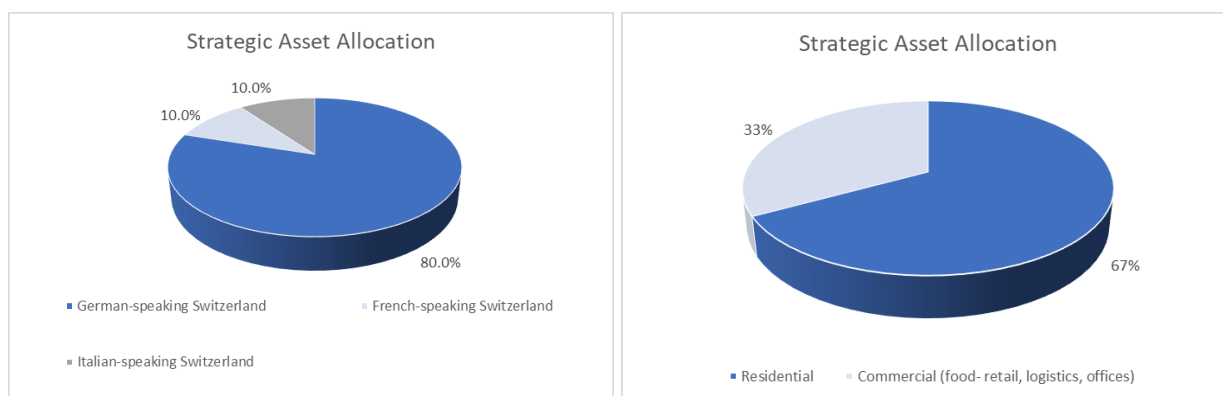
Le PSO vise à générer un « **Investment Yield** » **long terme de 5% à 7% annualisé**. Pour ce faire, le fonds investit dans des immeubles de taille moyenne allant de CHF 10 à 60 millions et qui affichent un rendement brut de 3.5% à 5.0% (selon la taille, l'emplacement, l'affectation et le risque).

A long terme, le fonds a pour objectif de constituer un portefeuille diversifié, tant au niveau des régions, 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 2024 **l'allocation suivante en termes d'utilisation ou de rendement** : 54% dans le secteur résidentiel, 15% dans le commercial/en bureaux, 22% dans la vente ainsi que 9% dans d'autres utilisations. L'allocation géographique représente à ce stade 39% dans le Moyen-Pays, 23% au Centre de la Suisse, 24% au Nord-Ouest de la Suisse, 7% en Suisse orientale et 7% à Zurich.

LE PORTEFEUILLE AU 30 SEPTEMBRE 2024

A la clôture du troisième trimestre 2024, le portefeuille est composé de **14 immeubles pour une valeur de marché totale d'environ CHF 171.8 millions**.

Le portefeuille génère actuellement un revenu locatif théorique de **CHF 6.5 millions**. Le faible **taux de vacance de 1.15% à la date de référence** est principalement dû à la bonne qualité et le bon emplacement des immeubles ainsi qu'à la gestion active des actifs.

Adresse	Ort	Nutzung	Marktwert in CHF	Bruttorendite
Gotthardstrasse 14/16	Zug, ZG	Gemischt	26'330'000	3.3 %
Ittingerstrasse 4-14	Sissach, BL	Wohnen	21'460'000	4.1 %
Hauptgasse 18/28	Solothurn, SO	Gewerbe	20'820'000	3.9 %
Dorfstrasse 10-14	Ueken, AG	Wohnen	19'330'000	3.8 %
Marktgasse 11/13	Interlaken, BE	Gemischt	18'270'000	4.1 %
Bahnhofstrasse 18	Aarau, AG	Gewerbe	13'490'000	5.0 %
Heinrich Gujerstrasse 10	Bauma, ZH	Gewerbe	11'180'000	3.9 %
Im Winkel 215/406	Moosleerau, AG	Wohnen	8'512'000	4.0 %
Multergasse 21	St. Gallen, SG	Gewerbe	8'498'000	3.5 %
Rigiweg 23	Risch, ZG	Gemischt	7'257'000	3.6 %
Kosthausstrasse 11	Kriens, LU	Wohnen	7'045'000	3.5 %
Rainstrasse 16	Biel, BE	Projekt	5'881'000	-
Lukasstrasse 2	St. Gallen, SG	Wohnen	3'714'000	3.8 %
Total			171'786'000	3.9 %

Source : IMvestir Partners SA

* En ce qui concerne la position « 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 suivants pour le PSO ou se trouve en négociations avancées à ce sujet :

Ort	Nutzung	Kaufpreis in CHF	Prognostizierte Bruttorendite zu Ankaufspreis	Bemerkungen
Baselland	Gemischt	>20'000'000	4.2%	Wohnliegenschaft, vollvermietet, guter Zustand,
Kanton Luzern	Wohnen	>10'000'000	3.6%	Neubau, hoher ESG Standard, vollvermietet
Zürich	Wohnen	>20'000'000	3.5%	Neue Wohnliegenschaft in der Stadt Zürich
Pfäffikon ZH	Wohnen	>7'000'000	4.0%	Wohnliegenschaft, welche Business Apartments enthält, kernsaniert, beste Mikrolage nahe Bahnhof, langfristiger Mietvertrag
Uster ZH	Wohnen	>10'000'000	3.6%	Wohnliegenschaft, vollvermietet, kernsaniert, sehr gute Mikrolage

Source : IMvestir Partners SA

PERFORMANCE ATTENDUE :

Malgré l'environnement de marché exigeant, le fonds immobilier a réalisé un **rendement d'investissement de 4.8%** au cours de l'exercice 2023 et a en outre atteint un **rendement des capitaux propres de 5.3%**. La **marge d'exploitation** pour l'exercice 2023 est de **71.7%**. La **distribution** pour la troisième année a été augmentée de CHF 0.10 pour atteindre **CHF 4.20 par part**. Le **taux de distribution est de 87.2%**, avec un **rendement de distribution** sur la VNI au 31 décembre 2023 de **3.42%**. À long terme, le PSO vise un retour sur investissement annuel de 5 à 7%.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le PSO prévoit de **croître de CHF 100 millions** par an, selon le cycle du marché. En outre, une **cotation** sera envisagée **à partir du deuxième trimestre 2025** si l'environnement de marché est favorable et le volume du fonds le permet.

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** de la confédération et soutient les 17 objectifs de développement durable établis par les Etats membres de l'Organisation 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. La direction du fonds est convaincue que l'intégration des critères ESG dans la gestion du fonds conduit à des rendements stables et durables et s'est fixé pour objectif de réduire les émissions de CO₂ du fonds d'au moins 50% d'ici 2035 et d'atteindre la neutralité climatique d'ici 2050.

L'ÉQUIPE

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 pour le fonds**. Le fonds évite, dans la mesure du possible, 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 **12 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 par le droit d'auteur. 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 novembre 2024.

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