



Mvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillée : PURE Swiss Opportunity REF

PURE SWISS OPPORTUNITY REF (PSO)

PURE Funds AG est une société de gestion de fonds indépendante et privée, agréée par la FINMA, dont le siège se trouve à Zoug. En décembre 2020, PURE Funds AG a lancé son premier fonds immobilier, le PURE Swiss Opportunity REF (PSO) qui détient au 31 mars 2026 23 immeubles d'une valeur de marché de CHF 310 millions.

La direction du fonds prévoit **une nouvelle augmentation de capital d'un montant de CHF 120 millions du 11 au 22 mai 2026.**

Avec le produit de l'émission il est prévu d'acquérir des immeubles résidentiels dans des régions économiquement dynamiques de Suisse. À cet effet, un «**deal pipeline**» d'un montant total de plus de CHF 350 millions a été constitué, composé majoritairement de transactions hors marché (off-market) portant sur des immeubles résidentiels.

L'augmentation systématique de la part résidentielle, avec pour objectif d'atteindre au moins 67%, est un élément central du développement du portefeuille. L'accent est également mis sur l'amélioration de la qualité des biens immobiliers grâce à des investissements dans le parc immobilier existant et à la réalisation d'acquisitions de qualité. Enfin, 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.

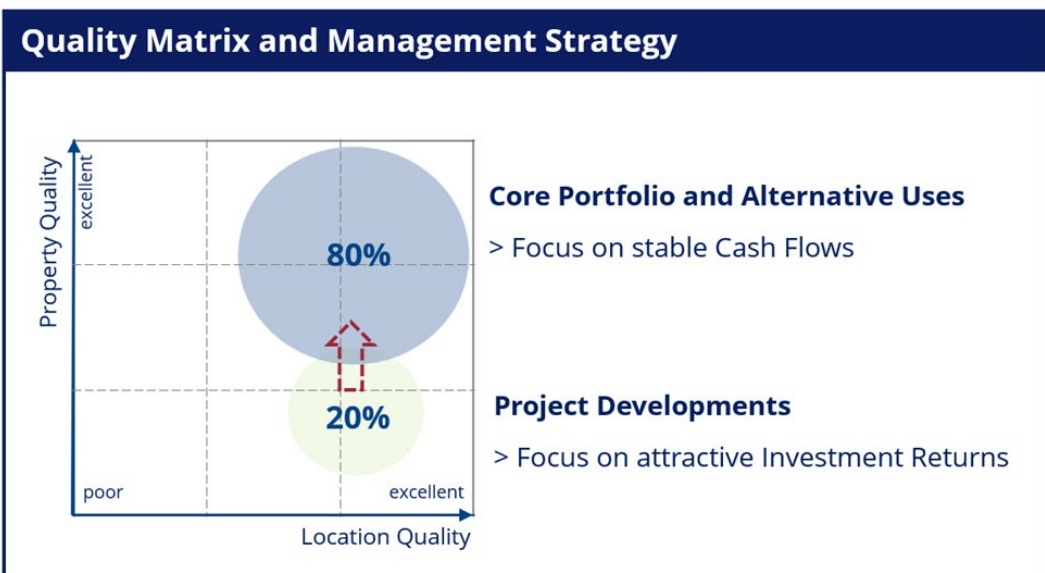
En outre, le fonds investit dans des utilisations alternatives offrant **des rendements plus attractifs**, comme le retail, les bureaux ainsi que les développements de projets.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le fonds est coté à la SIX Swiss Exchange depuis 2025. L'indice de référence officiel pour ce type de placement est donc le SXI Real Estate Funds TR (indice SWIIT).

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** (retail, bureaux) afin de créer un portefeuille **avec des rendements pérennes** (*core portfolio*). 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 (*project developments*). L'accent est mis sur l'identification et la réalisation précoces d'opportunités et de potentiels dans divers segments de l'immobilier.

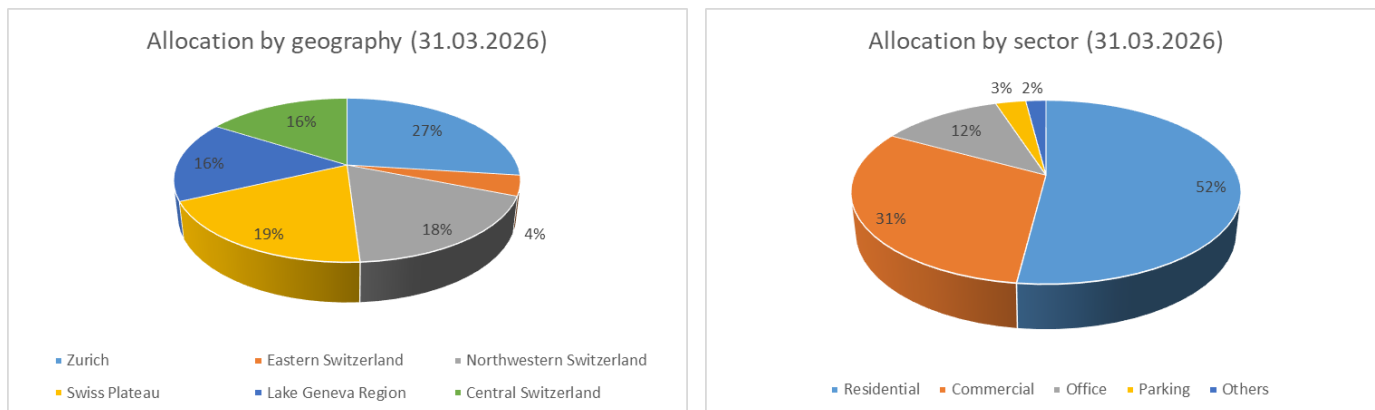


Source : Pure Funds AG

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 2.5% à 5.0%** (selon la taille, l'emplacement, l'affectation et le risque).

L'objectif à long terme du fonds est de constituer un portefeuille diversifié en termes de régions, d'affectation, de taille des biens immobiliers et de composition des locataires. Le taux de financement externe du fonds est limité à 33% dans le contrat de fonds ; il s'élève à 22.0% au 31 décembre 2025 et devrait se situer autour de 25% à long terme. L'**allocation stratégique** vise à atteindre une bonne diversification régionale. L'accent est mis sur les régions économiquement dynamiques. **Au niveau sectoriel**, le PSO vise une allocation d'au moins **67% dans l'immobilier résidentiel**.

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. Les premiers projets dans la ville de Zurich sont déjà en cours de planification.



Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille étant en construction, le fonds présente au 31 mars 2026 l'**allocation suivante en termes d'utilisation** : 52% dans le secteur résidentiel, 31% dans le commercial, 12% dans les bureaux ainsi que 5% dans d'autres affectations. L'allocation géographique représente à ce stade 27% à Zurich, 19% dans le Moyen-Pays, 18% au Nord-Ouest de la Suisse, 16% au Centre de la Suisse et région lémanique ainsi que 4% en Suisse orientale.

LE PORTEFEUILLE AU 31 MARS 2026

A la clôture du premier trimestre 2026, le portefeuille est composé de **23 immeubles pour une valeur de marché totale d'environ CHF 310 millions.**

Le portefeuille génère actuellement un revenu locatif théorique de **CHF 10.4 millions. Au 31 mars 2026, le taux de vacance s'élevait à 1,13%**, ce qui reflète la situation actuelle en matière de location du portefeuille. La durée moyenne pondérée des baux (WAULT), s'établit à 4.5 ans (contre 4.8 ans l'année précédente).

Portefeuille au 31 mars 2026

Location	Address	Use	Market Value (CHF)	Gross Yield on MV
Lausanne, VD	Place Chauderon 24/26 Avenue de France 1,3,5	Mixed	49 330 000	3,3%
Zug, ZG	Gotthardstrasse 14/16	Mixed	26 800 000	3,1%
Solothurn, SO	Hauptgasse 18/28	Commercial	21 370 000	3,8%
Ueken, AG	Dorfstrasse 10-14	Residential	20 200 000	3,4%
Interlaken, BE	Marktgasse 11/13	Mixed	18 510 000	4,0%
Bern, BE	Marktgasse 56	Commercial	17 390 000	3,9%
Zürich, ZH	Pestalozzistrasse 34	Residential	14 350 000	2,6%
Aarau, AG	Bahnhofstrasse 18	Commercial	13 890 000	4,4%
Zürich, ZH	Nansenstrasse 9	Mixed	13 550 000	2,8%
Bauma, ZH	Heinrich Gujerstrasse 10	Commercial	11 330 000	4,0%
Bern, BE	Amthausgasse 1	Commercial	11 300 000	3,4%
Zürich, ZH	Grüngasse 5	Residential	9 650 000	2,7%
Kriens, LU	Kosthausstrasse 1 – 7	Residential	9 620 000	3,1%
Zürich, ZH	Freyastrasse 4	Residential	9 280 000	2,4%
Zürich, ZH	Universitätstrasse 25	Commercial	8 690 000	3,4%
St. Gallen, SG	Multergasse 21	Commercial	8 480 000	3,6%
Zürich, ZH	Altstetterstrasse 186	Residential	8 400 000	2,9%
Risch, ZG	Rigiweg 23	Mixed	7 710 000	4,0%
Zürich, ZH	Bederstrasse 103/103a	Mixed	7 260 000	3,2%
Kriens, LU	Kosthausstrasse 11	Residential	7 200 000	4,2%
Bern, BE	Rathausgasse 57	Mixed	6 940 000	2,9%
Biel, BE	Rainstrasse 16	Project	4 960 000	-
St. Gallen, SG	Lukasstrasse 2	Residential	3 820 000	3,9%
Total			310 030 000	3,4%

Source : IMvestir Partners SA

PIPELINE

La direction du fonds vise à acquérir des biens immobiliers issus d'un «deal pipeline» décrit ci-après et mène actuellement des négociations avancées à ce sujet :

Overview:

Metric	Value
Pipeline volume	> CHF 350M
Number of properties	18
Avg. gross yield	3.4%

Geographic focus:

Metric	Value
Canton of Zurich	64%
Other cantons	36%

Use & location type:

Metric	Value
Residential share	78%
Major cities & agglomerations	82%
Mid-size centers	18%

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille se compose majoritairement de transactions hors marché (*off-market*).

PERFORMANCE ATTENDUE :

Le fonds immobilier a réalisé un **rendement d'investissement de 6.6%** au cours de l'exercice 2025 et a en outre atteint un **rendement des capitaux propres de 6.5%**. La **marge d'exploitation** pour l'exercice 2025 est de **79.7%**. La **distribution** a été augmentée de CHF 0.20 pour atteindre **CHF 4.50 par part**. Le **taux de distribution est de 81.0%**, avec un **rendement de distribution** sur la VNI au 31 décembre 2025 de **3.4%**.

À long terme, le PSO vise un **retour sur investissement annuel de 5 à 7%** et un **rendement annuel de distribution de 3% à 3.5%**.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le PSO a été **coté à la SIX Swiss Exchange** le 20 octobre 2025. Avec cette cotation, le fonds de placement public est également intégré aux indices «SXI Real Estate Broad» et «SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT)».

Conformément à sa stratégie de croissance, le portefeuille immobilier du fonds PSO devrait atteindre **CHF 600 millions** cette année. Le volume net du fonds PSO devrait atteindre CHF 450 millions d'ici la fin de l'année 2026.

La direction du fonds prévoit également, au cours des prochaines années, **d'accroître chaque année le portefeuille immobilier du PSO de CHF 300 millions**. L'augmentation constante du volume du fonds vise à élargir la **diversification du portefeuille** et à accroître **la liquidité des parts de fonds**.

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. Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, le PSO a mis en œuvre l'autorégulation AMAS Version 2.2.

L'ÉQUIPE

Le CEO, Flavio Lauener, 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 off-market 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 plus de **25 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.

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. Les performances passées ne sauraient constituer une garantie de leur évolution future. 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 mai 2026.