



Investir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillée : GF Switzerland

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

GF SWITZERLAND

GF Switzerland (GFS), lancé en décembre 2025, est un fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie « fonds immobiliers », approuvé par la FINMA et réservé aux investisseurs qualifiés. Sa direction et sa gestion sont assurées par Global Funds SA, société indépendante de direction de fonds basée à Lausanne, spécialisée dans l'administration et la gestion de fonds immobiliers.

Le gestionnaire a décidé de procéder à une augmentation de capital pour un montant **maximum de CHF 30 millions**. La **période de souscription aura lieu du 7 au 23 septembre 2026 (libération le 30.09.2026)**.

Cette levée de fonds a pour objectif de financer un pipeline de dix immeubles résidentiels et mixtes en Suisse romande pour un montant de CHF 59,93 millions et offrant un rendement brut de 4.20% sur le prix d'acquisition.

Le volume cible du fonds est d'environ CHF 100 millions d'ici fin 2026 et de CHF 300 à CHF 350 millions d'ici fin 2029 qui devrait être déployé grâce au large réseau local de l'équipe de gestion, à sa forte expertise dans les transactions off-market ainsi que dans la mise en valeur de son parc immobilier.

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 GFS a été effectuée. Pour plus d'informations ou pour des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION : « GESTION ACTIVE "VALUE-ADDED", AXÉE SUR DES ACTIFS RÉSIDENTIELS ET IMMEUBLES COMMERCIAUX À FAIBLE RISQUE EN SUISSE ROMANDE, COMPLÉTÉE PAR UNE POCHÉ VISANT À GÉNÉRER DES GAINS EN CAPITALS »

L'équipe de gestion de GFS investit dans des actifs immobiliers localisés principalement dans le canton de Vaud et en Suisse romande, avec une allocation à dominante résidentielle (60 à 75% du portefeuille). Ainsi, le **segment résidentiel constitue le socle de stabilité des revenus** et est complété par une **exposition commerciale à faible risque** (25 à 40%), privilégiant des locataires

de premier rang et des surfaces de bureaux ou de commerce bien situées. Le fonds peut également croître via des apports en nature (SWAP). Le fonds complète cette approche par une **poche de création de valeur** (10 à 20%) reposant sur la transformation d'immeubles de rendement bien situés en propriété par étages afin de revendre les lots et de créer des gains en capitaux. Cette stratégie a non seulement des atouts économiques mais elle démontre la volonté du gestionnaire à appliquer une action sociale et humaine pour les locataires. En effet, le fonds approche ces derniers en amont de la revente en leur proposant d'acheter le bien avec un rabais de 15-20%. S'il n'est pas intéressé, une compensation ou un accompagnement pour se reloger peuvent lui être proposés.

Ainsi, le gestionnaire applique une **gestion active** en vue d'offrir à ses investisseurs un rendement de dividende pérenne constitué par un socle de Cash Flows récurrents et par une partie provenant de gains en capitaux. Il a également pour objectif d'appliquer un **processus continu de rénovation** et de **mise en valeur** afin de soutenir l'amélioration durable des revenus et de **créer de la valeur immobilière** en exploitant les réserves du parc existant.

De ce fait, la stratégie est axée sur :

- **L'acquisition d'immeubles de rendement en off-market** : recours au réseau de l'équipe de gestion afin d'identifier des biens ayant un potentiel de valorisation.
- **L'amélioration des revenus et la valorisation du parc** : optimisation du parc immobilier existant afin de pérenniser les cash-flows et de valoriser les réserves locatives. Chaque départ de locataire constitue une opportunité de rénover le logement ainsi que les parties communes de l'immeuble. Le gestionnaire met ainsi en œuvre des travaux de rénovation de l'enveloppe et d'assainissement, permettant d'améliorer durablement la qualité de vie des locataires et la qualité du parc immobilier, tout en exploitant le potentiel de revalorisation des loyers.
- **La réduction de la vacance commerciale** : commercialisation active des surfaces vacantes détectées lors de l'acquisition de l'immeuble (exemple : immeuble de l'Avenue de Lavaux à Pully, dont le taux de vacance a diminué de 35.2% en février 2026 à 14.2% en août 2026 et projeté comme nul dès décembre 2026).
- **La valorisation par vente en PPE** : transformation sélective d'immeubles de rendement en propriété par étages et revente au détail afin de créer un gain en capital distribuable. A titre d'illustration, le gestionnaire a acquis un immeuble de CHF 6.3 millions à l'Avenue de Montagibert à Lausanne et estime un prix de vente total entre CHF 9.33 et CHF 10.23 millions (rendement fonds propres de 50.4% à 61.9%).
- **L'exploitation des réserves constructibles** : Aménagement des combles et développement des surfaces afin d'augmenter l'état locatif de l'immeuble. A titre d'exemple, le gestionnaire a acquis un immeuble à l'Avenue Victor-Ruffy à Lausanne,

présentant plusieurs variantes d'aménagement qui sont à l'étude, notamment la création de deux studios ou d'un appartement de 3,5 à 4,5 pièces, pour un rendement indicatif global compris entre **3,9 % et 4,0 %**.

- **Pilotage de l'allocation du portefeuille** : maintien d'une structure cible d'environ 60 à 75% d'actifs résidentiels et 25 à 40% d'actifs commerciaux.

Finalement, une **détention en propriété foncière directe** est privilégiée afin de permettre aux porteurs de parts résidant en Suisse d'être exonérés d'impôts sur les parts détenues.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement. En revanche, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index). L'indice KGAST peut également être utilisé ; il mesure la performance des fondations immobilières suisses et est destiné aux caisses de pension et toutes institutions exemptes d'impôts.

La stratégie du fonds GFS est de **constituer un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels de rendement en Suisse romande**, complété par des **actifs commerciaux à faibles risques** et par une **poche d'actifs destinés à la valorisation en PPE**.

GFS applique une **stratégie opportuniste** et analyse chaque objet provenant de son dealflow. Il a pour objectif d'acquérir des immeubles de **taille moyenne entre CHF 2 à 20 millions**, et qui affichent un **rendement supérieur à 4% brut et de 3% brut dans le cadre d'une plus-value attendue en cas de revente**.

Les actifs recherchés par le gestionnaire correspondent aux critères suivants :

- **Zone géographique** : Principalement Suisse romande.
- **Micro-Situation** : Principales villes de Suisse romande, sites bénéficiant d'une bonne accessibilité et de fondamentaux locatifs solides.
- **Typologie** : Dominante résidentiel et commercial à faible risque.
- **Stratégie** : Core/Core+/ value-added.
- **Rendement brut cible** : supérieur à 4%.
- **Volume moyen** : CHF 2 à 20 millions

LE PORTEFEUILLE AU 30.06.2026

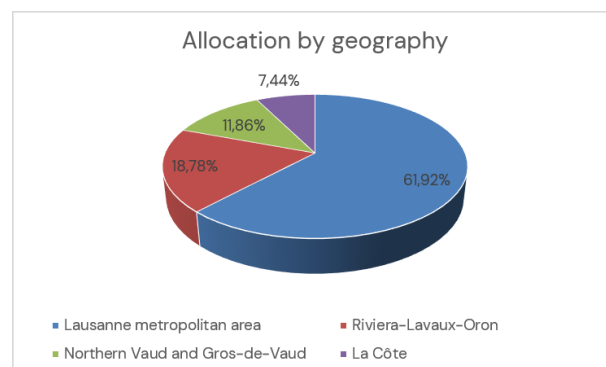
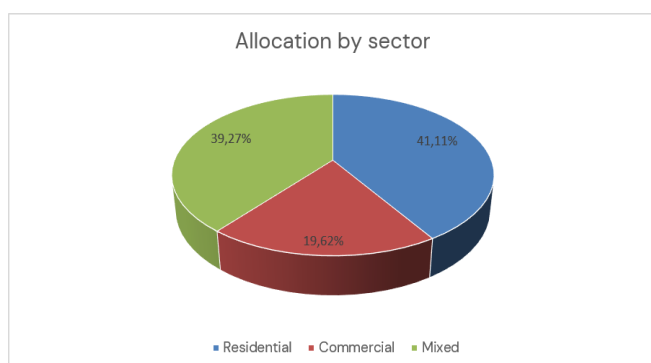
Le portefeuille est composé de **13 immeubles** pour une valeur d'environ **CHF 72.6 millions** ; il génère **CHF 2.74 millions de revenus locatifs bruts** et offre un **rendement global brut sur prix d'acquisition de 4.22%**. Le taux de vacance est de 6,05%, qui s'explique essentiellement par la vacance de l'immeuble à l'Avenue de Lavaux 101 à Pully (3,16%), par la vacance due aux travaux de rénovation et de reventes prévues en PPE à Flumeaux 25 (2,43%) et par la vacance de places de parc (0,46%).

Portefeuille au 30.06.2026 :

Address	City	Use	Rental status	Market value	Yield on MV	Purchase price	Yield on P.P	Rental reserve
Income								
Chemin du Méregniau 5	Poliez-Pittet	Residential	CHF 130 548	CHF 3 274 000	3,99%	CHF 2 900 000	4,50%	10,40%
Avenue de la Sallaz 52	Lausanne	Residential	CHF 95 316	CHF 2 612 000	3,65%	CHF 2 140 000	4,45%	31,50%
Avenue de Victor-Ruffy	Lausanne	Residential	CHF 202 320	CHF 5 864 000	3,45%	CHF 5 500 000	3,68%	28,30%
Chemin de la Vuachère	Pully	Residential	CHF 229 440	CHF 5 808 000	3,95%	CHF 5 300 000	4,33%	36,70%
Chemin de la Traverse	Aubonne	Residential	CHF 218 803	CHF 5 404 000	4,05%	CHF 5 050 000	4,33%	24,40%
Le Bourg	Oron-la-Ville	Mixed	CHF 556 000	CHF 9 987 000	5,57%	CHF 9 300 000	5,98%	18,70%
Route de Neuchâtel	Yverdon-les-Bains	Mixed	CHF 210 300	CHF 5 345 000	3,93%	CHF 4 945 000	4,25%	17,80%
Grand Rue	La Tour-de-Peilz	Mixed	CHF 156 960	CHF 3 663 000	4,29%	CHF 3 400 000	4,62%	7,80%
Opportunity								
Avenue Montagibert	Lausanne	Residential	CHF 192 912	CHF 6 916 000	2,79%	CHF 6 300 000	3,06%	26,90%
Route de Flumeaux	Prilly	Mixed	CHF 102 540	CHF 2 808 000	3,65%	CHF 2 540 000	4,04%	-
Avenue de Béthusy	Lausanne	Mixed	CHF 167 650	CHF 6 738 000	2,49%	CHF 6 000 000	2,79%	0,30%
Commercial								
Route Cantonale	St-Sulpice	Commercial	CHF 203 736	CHF 4 847 000	4,20%	CHF 4 390 000	4,64%	0,20%
Avenue de Lavaux	Pully	Commercial	CHF 465 168	CHF 9 409 000	4,94%	CHF 7 200 000	6,46%	8,20%
Total (13 buildings)			CHF 2 931 693	CHF 72 675 000	4,04%	CHF 64 965 000	4,53%	17,60%

Source : IMvestir Partners SA

Diversification géographique et sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

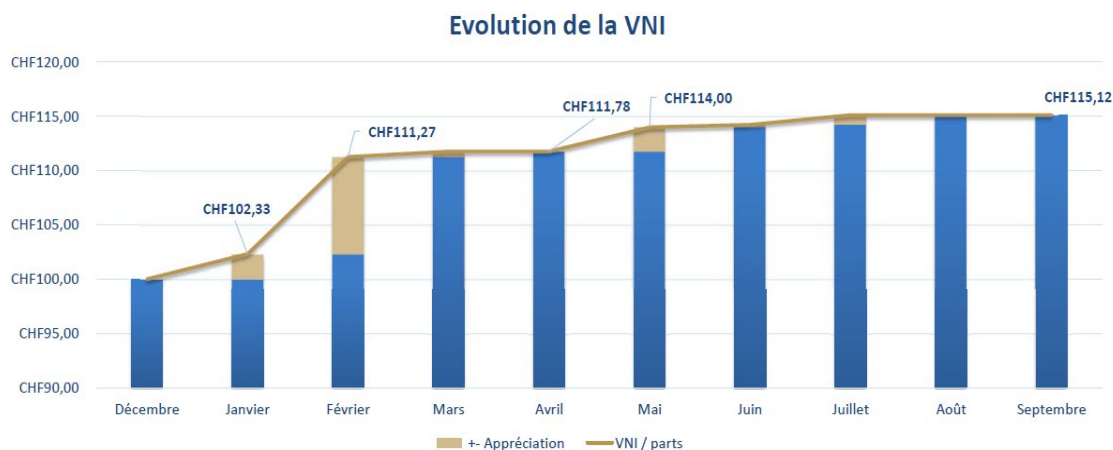
Le fonds investit majoritairement dans des **immeubles résidentiels (60–75%)**, complétés par des **actifs commerciaux à faible risque (25–40%)** ainsi que dans une **sélection d'immeubles destinés à être transformés en lots PPE**, dont la revente devrait générer des gains en capitaux (10–20%).

PERFORMANCE ATTENDUE

Le gestionnaire vise à offrir un **rendement récurrent** principalement généré par les **revenus locatifs du parc résidentiel, complétés par les gains en capital** issus de la gestion active du portefeuille.

Initialement projeté à **CHF 4.20 par part pour l'exercice 2026** (dont CHF 1.90 de dividende récurrent et une composante variable), **le dividende récurrent atteint déjà CHF 2.16 au 30.09.2026**, avec une projection à CHF 3.03 net d'impôt au 31.12.2026, surpassant les prévisions de lancement. La composante variable (gains en capital) viendra s'y ajouter en fin d'exercice. Les prévisions de distributions sur les prochaines années sont les suivantes : CHF 4.30 en 2027, CHF 4.40 en 2028, CHF 4.55 en 2029 et CHF 4.60 en 2030.

Le gestionnaire vise à générer **sur le long terme un rendement de dividende de 3.5% à 4%** à ses investisseurs.



Source : GF Switzerland

Depuis le lancement en décembre 2025, la VNI a progressé de 15.1% (projection estimée à septembre 2026).

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le fonds GFS prévoit une croissance qualitative d'environ CHF 50 à CHF 100 millions par an pour atteindre une taille de CHF 300-350 millions en 2029.

PIPELINE

Le pipeline d'acquisitions est composé de **11 immeubles résidentiels et mixtes** situés dans les cantons de Vaud, du Valais et de Neuchâtel, pour une valeur d'acquisition de **CHF 64.83 millions et un rendement brut global de 4.2%**. Les actifs affichent des rendements bruts individuels entre 3.70% et 4.75%.

N°	City	Use	Purchase price	Gross yield on P.P
1	Yverdon-les-Bains	Residential	CHF 7 530 000	4,12%
2	Yverdon-les-Bains	Residential/mixed	CHF 4 370 000	4,34%
3	Monthey	Mixed	CHF 11 900 000	4,19%
4	Yverdon-les-Bains	Residential	CHF 7 600 000	4,20%
5	Neuchâtel	Residential	CHF 2 800 000	4,75%
6	Lausanne	Residential	CHF 8 550 000	3,70%
7	Payerne		CHF 8 350 000	4,59%
8	Vevey		CHF 3 225 000	4,25%
9	Chailly-Montreux		CHF 2 400 000	4,12%
TOTAL / AVERAGE (9 buildings)			CHF 56 725 000	4,25%
Opportunité				
10	Territet	Residential	CHF 4 900 000	2,67%
11	Chailly-Montreux		CHF 3 200 000	3,26%
TOTAL / AVERAGE (2 buildings)			CHF 8 100 000	2,90%

Source : IMvestir Partners SA

Yverdon-les-Bains (rendement de 4.12%), Chailly-Montreux (rendement de 3.26%) et Territet (rendement de 2.67%) présentent des rendements inférieurs à la moyenne du pipeline. Le premier fait l'objet d'une cession qui était déjà planifiée lors de l'acquisition du portefeuille (bénéfice estimé de CHF 500'000.- et rendement fonds propres de +13.28%) et les suivants font l'objet de transformation en lots PPE. L'objectif de ces acquisitions est de générer des gains en capitaux plutôt que des revenus récurrents.

ESG

Aujourd'hui, l'équipe travaille sur le parc existant par des travaux de rénovation et de mise à niveau énergétique des bâtiments. En prévision de l'entrée en force de la Loi sur l'énergie le 1^{er}

janvier 2027, le gestionnaire a mandaté BN Conseils SA afin d'effectuer une étude de l'ensemble du parc immobilier. L'objectif est d'améliorer les notes CECB des immeubles et de déterminer un planning précis des travaux à entreprendre pour le portefeuille.

Par ailleurs, lors la prochaine clôture, un rapport de pilotage ESG sera publié.

L'ÉQUIPE DE GFS

Le fonds GFS est géré par **une équipe de 3 personnes** : Marc-Henri Beausire – Fund manager, Mélanie Bachelard – Portfolio manager, et Isabelle Genoud – Transaction manager. Ces spécialistes offrent des compétences en gestion de fonds placement, en gestion immobilière, en due diligence et acquisitions. Tous bénéficient de **nombreuses années d'expérience dans l'immobilier résidentiel suisse romand** et notamment dans le repositionnement d'immeubles existants. De plus, ces professionnels sont tous **passionnés du métier de l'immobilier** et sont très présents sur le terrain et proches des immeubles du portefeuille.

Enfin, grâce à leur expérience, ils ont développé un **fort réseau avec les gérances locales** ce qui leur permet de travailler de **manière dynamique et réactive** sur la stratégie de l'immeuble et d'appliquer **une qualité de gestion**.

De surcroît, l'équipe affiche un **track record de plus de vingt-cinq ans** dans l'immobilier indirect suisse : un premier portefeuille de CHF 200 millions constitué en cinq ans (2000–2006) avec le fonds Hazard Immobilier ainsi que le développement de Komunus SICAV jusqu'à CHF 800 millions entre 2014 et 2024. Ce dernier s'est imposé comme l'un des fonds immobiliers résidentiels les plus performants de Suisse, avec une performance cumulée de +132% sur la période, soit un rendement annuel moyen d'environ 7%.

Par ailleurs, le fonds bénéficie d'un **dealflow important**, alimenté par le réseau de Marc-Henri Beausire et de son associé, M. Duboux, actif de longue date sur le marché immobilier lémanique.

Enfin, **le conseil d'administration de Global Funds SA** est composé de trois membres bénéficiant d'une **solide expérience dans l'industrie de l'immobilier indirect** notamment en droit bancaire et financier, audit, finance ainsi qu'en gestion et administration de fonds immobiliers.



NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS :

Le fonds n'est pas coté en bourse, mais un marché secondaire est organisé par la BCV afin d'assurer une liquidité aux investisseurs.

A moyen/long terme, le gestionnaire prévoit d'effectuer une cotation du véhicule.

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. 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 Août 2026.

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