



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.

Mvestir Partners SA - 33 Route de Saint-Cergue - 1260 Nyon - +41 (0) 22 361 82 50 - info@investir.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 31 décembre 2023 douze immeubles d'une valeur de marché de CHF 136.8 millions.

Le fonds prévoit d'effectuer **une nouvelle augmentation de capital à hauteur d'un maximum de CHF 50 millions** avec une période de souscription allant **du 8 au 19 avril 2024**.

Cette augmentation a pour objectif d'acquérir des immeubles de résidence et commerciaux dans les villes de Lucerne et Aarau ainsi que dans l'agglomération de Zurich. 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 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 de réaliser des potentiels de location et de construction.

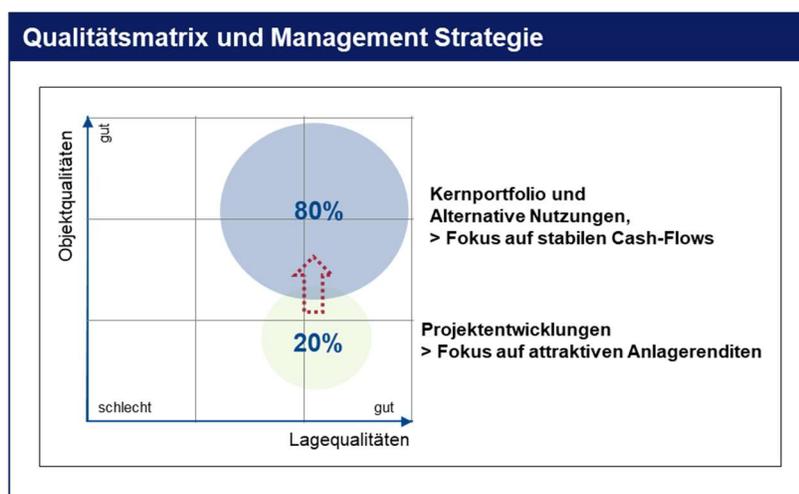
En outre, le fonds investit dans des utilisations alternatives offrant **des rendements plus attractifs**, comme le senior housing, le retail, les bureaux ainsi que les développements de projets.

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 **le résidentiel** 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

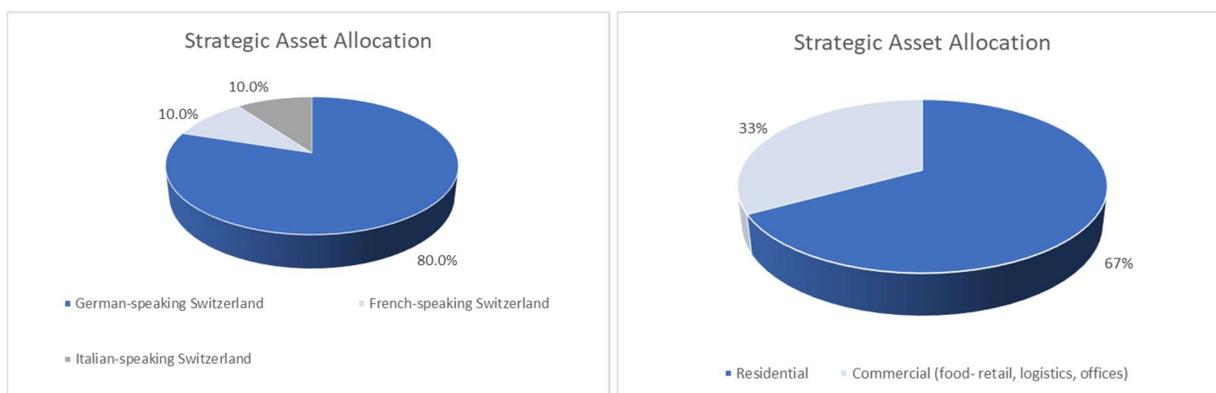
Le PSO vise à générer un « **Investment Yield** » long terme de **5% à 7% annualisé**. Pour ce faire, le fonds investit dans des immeubles de taille moyenne allant de CHF 10 à 60 millions et qui affichent un rendement brut de 3.5% à 5.0% (selon la taille, l'emplacement, l'utilisation et le risque).

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 31 décembre 2023 **l'allocation suivante en termes d'utilisation ou de rendement** : 47% dans le secteur résidentiel, 25% dans le commercial/en bureaux, 20% dans le retail ainsi que 8% dans d'autres utilisations. L'allocation géographique représente à ce stade 33% dans le Moyen-Pays, 30% au Centre de la Suisse, 20% au Nord-Ouest de la Suisse, 9% en Suisse orientale et 8% à Zurich.

LE PORTEFEUILLE AU 30.12.2023

À la clôture du quatrième trimestre 2023 le portefeuille est composé de **12 immeubles pour une valeur de marché totale d'environ CHF 136.8 millions**.

Au cours de la dernière période sous revue, le portefeuille a généré des revenus locatifs de **CHF 4.3 millions**, les immeubles nouvellement acquis à Kriens, Moosleerau, Bauma et Saint-Gall n'ayant contribué que proportionnellement aux revenus locatifs. Il en résulte un

rendement d'investissement de 4.8%. Le faible **taux de vacance de 0.4%** 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.

Portfolio as of 31.12.2023				
Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Market value	Gross Yield
Zug, ZG	Gotthardstrasse 14/	Mixed	26'220'000	3.20%
Solothurn, SO	Hauptgasse 18/28	Commercial	20'790'000	3.90%
Ueken, AG	Dorfstrasse 10-14	Residential	19'370'000	3.80%
Interlaken, BE	Marktgasse 11/13	Commercial	18'260'000	4.10%
Bauma, ZH	Heinrich Gujerstrasse	Commercial	11'230'000	3.90%
Moosleerau, AG*	Im Winkel 215/406	Residential	8'547'000	4.00%
St. Gallen, SG	Multergasse 21	Commercial	8'512'000	3.50%
Risch, ZG	Rigiweg 23	Mixed	7'151'000	3.60%
Kriens, LU	Kosthausstrasse 11	Residential	6'996'000	3.50%
St. Gallen, SG	Lukasstrasse 2	Residential	3'720'000	3.80%
Biel, BE	Rainstrasse 16	Project	6'176'000	-
TOTAL			136'826'000	3.70%

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 :

Pipeline				
Location	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Purchase price	Projected Gross yield on purchase price	Comment
Luzern	Residential	> 12'000'000	3.8%	Residential property completely renovated and resource-efficient with rental guarantee and upgrading potential in the central-city in Lucerne
Geroldswil	Residential	> 10'000'000	3.8%	Residential property completely renovated and resource-efficient with rental guarantee and upgrading potential in the Zurich area
Zürich	Residential	> 15'000'000	3.3%	Residential property, new building with heat pump heating in the city of Zürich
Aarau	Commercial	> 10'000'000	4.8%	Commercial, fully rented, largely renovated, in a prime micro location near the train station
Luzern	Mixed	> 50'000'000	3.2%	Mixed-use property, Trophy asset in a prime city center location, partial investment

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 à 300 millions** par an, selon le cycle du marché. En outre, une **cotation** sera envisagée **à partir de fin 2024** 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 **13 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 mars 2024.

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