



# Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : PMT Swiss Real Estate L-QIF

Véhicule d'investissement réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.



## PMT SWISS REAL ESTATE L-QIF

En novembre 2024, PMT Swiss Real Estate L-QIF a été le premier fonds immobilier sous forme de L-QIF à être lancé en Suisse. Cette structure permet aux investisseurs qualifiés de bénéficier d'investissements flexibles et efficaces dans le secteur immobilier. En effet, les L-QIF offrent de la souplesse pour les directives d'investissement ainsi que pour le ratio d'endettement. En d'autres termes, ce type de véhicule permet une efficacité pour le financement de biens existants (maximum 50%), pour la planification des liquidités ainsi que pour réaliser des projets de construction et de développement (avec ou sans permis de construire).

Cette structure allégée est gérée par PMT Management SA, accompagné par la direction de fonds indépendante, Pvb Pernet von Ballmoos AG et la Banque dépositaire Cantonale Vaudoise, toutes deux réglementées par la FINMA.

A la base créé pour un club deal, ce fonds a été lancé par un apport en capital et par un apport en nature. Il a pour vocation d'investir dans des parcelles viabilisées ou non, des projets de construction, des immeubles existants avec potentiel de création de valeur, ou de croître par des apports en nature, sans restriction de diversification et de directives de placement. Ainsi, les investisseurs bénéficient de cash flows récurrents ainsi que de gains en capitaux provenant des développements.

Le gestionnaire, PMT Management SA, a décidé de procéder **à une augmentation de capital de CHF 100 millions en juin 2025**. Cette levée de fonds a pour but de déployer, sur les prochains mois, environ CHF 140 millions dans des immeubles existants qui génèrent des cash flows récurrents et qui nécessitent un repositionnement et/ou une rénovation dans les 5 à 10 prochaines années. De plus, le gestionnaire prévoit d'investir CHF 40 millions dans les projets de construction en cours.

Le volume cible de PMT Swiss Real Estate L-QIF est de CHF 1 milliard d'ici 2029. Ce montant pourra être déployé grâce au large réseau de PMT Management SA qui donne accès à des offres « off-market » pour des propriétés existantes « avec potentiel » et des terrains non aménagés.

---

## INVESTIR PARTNERS SA

Investir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, 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 « PMT Swiss Real Estate L-QIF » a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

---

STYLE DE GESTION « VALUE-ADDED »: « INVESTISSEMENTS DANS DES IMMEUBLES DE RENDEMENT EXISTANTS AVEC POTENTIEL DE CREATION DE VALEUR AINSI QUE DANS DES PROJETS DE CONSTRUCTION ET DE DEVELOPPEMENT (AVEC OU SANS PERMIS DE CONSTRUIRE) SITUES DANS DES EMBLEMES URBAINS DE QUALITE »

L'équipe de PMT Management SA applique une stratégie **value-added** en investissant activement dans **des immeubles existants vétustes pour les revaloriser ou exploiter leur réserve constructible** et bénéficier de rendements récurrents ainsi que dans **des terrains à bâtir afin de participer à la création de valeur** dès les premières étapes du processus de développement avant l'octroi du permis de construire (gains en capitaux).

A la fin des travaux de construction, le gestionnaire tend à garder une partie des objets en portefeuille pour bénéficier de cash flows récurrents et **à vendre de manière active certains lots en PPE** afin de générer des gains supplémentaires pour les investisseurs.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DE PMT SWISS REAL ESTATE L-QIF

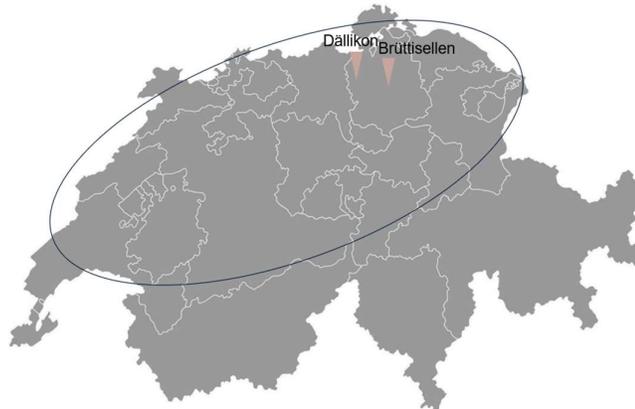
La stratégie d'investissement du fonds consiste à investir entre **40%-80% dans des immeubles neufs ou rénovés**, **20%-40% dans des biens anciens qui doivent être rénovés dans les 5 à 10 prochaines années** pour générer des revenus supplémentaires ainsi qu'une valorisation positive, **et jusqu'à 30% dans du développement immobilier.**

Le fonds a pour objectif d'être majoritairement **résidentiel (70%)** et commercial (hors secteur des bureaux).

La taille visée des immeubles existants doit se situer entre **CHF 15 millions et CHF 100 millions et afficher un rendement brut supérieur à 4%**. En ajoutant ce type d'objets avec un rendement plus élevé, le gestionnaire vise à **générer en moyenne pour le portefeuille, un rendement de distribution long terme de 4%**.

En ce qui concerne les terrains à bâtir, **les projets après achèvement** doivent offrir un **TRI de minimum 6%**.

Au niveau géographique, le fonds a pour objectif d'investir principalement **dans les centres urbains de qualité**, le long de l'axe de l'autoroute A1 en Suisse. Le gestionnaire sélectionne des objets ayant **une note « macro-location » de Wüest Partner minimale de 3.5/5**.



Source : PMT Management SA

D'ici 2029, l'objectif du fonds est de détenir **70% dans des biens de rendement** offrant des revenus stables et **30 % dans des projets de construction** offrant un potentiel de plus-values futures.



## LE PORTEFEUILLE AU 31.03.2025

Au 31.03.2025, le portefeuille affiche une **valeur de marché de CHF 95.3 millions**. Il est composé **d'un terrain avec permis de construire à Brüttisellen (ZH)** d'un volume total de construction de CHF 165 millions ainsi que **d'un immeuble logistique situé à Dällikon (ZH)**, achevé en juin 2023, qui a une valeur de marché de CHF 54.3 millions. En résumé, le portefeuille affiche une valeur initiale d'environ CHF 90 millions (sans frais de construction).

Portfolio as of 31.03.2025									
	Completion	Acquisition price	Construction costs	Total	Proceeds from sale	Market value	Gross Yield on MV	Gross Yield on production costs	IRR
Brüttiseller Tor	2030	36 000 000	170 000 000	206 000 000	120 000 000	114 000 000	3.5%	4.0%	5.8%
Novolog Dällikon	2023	53 900 000	-	53 900 000	-	54 300 000	3.9%	3.9%	-
<b>TOTAL</b>		<b>89 900 000</b>	<b>170 000 000</b>	<b>259 900 000</b>	<b>120 000 000</b>	<b>168 300 000</b>	<b>3.6%</b>	<b>4.0%</b>	

Source : IMvestir Partners SA

### Brüttiseller Tor, Brüttisellen

Ce terrain, avec un permis de construire, a été acquis sous forme d'apport en nature. La construction de ce projet a débuté à la mi-février 2025 et a pour objectif de créer 181 unités résidentielles et 5'200 m<sup>2</sup> d'espace commercial. Il est situé dans une commune d'environ 8'200 habitants qui offre une très bonne qualité de vie à proximité immédiate de la ville de Zurich. Selon Wüest Partner, la note d'emplacement du bien est de 4.5/5 et la note de micro-localisation est de 3.2/5.

Pour développer ce projet, le déploiement du capital sur les prochaines années sera le suivant :

2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
17	15	26	4	7	12	80

Source: PMT Management SA

Après achèvement, 50% environ de **ce projet sera vendu** (CHF 120 millions) ce qui devrait générer un **TRI de 5.8%**.

**Les objets de rendement restants** devraient afficher une valeur de marché de CHF 114 millions et générer CHF 4 millions de revenus locatifs ce qui implique un **rendement global brut de 3.5%**.

**Ce projet devrait générer aux investisseurs un rendement de dividende de 3.8%**.



## Novolog Dällikon

Le gestionnaire a acquis cet objet au lancement du fonds grâce à un apport en nature. Construit en 2023, Novolog est un immeuble qui totalise 15'787 m<sup>2</sup> en logistique, en surfaces commerciales et bureaux. Il bénéficie d'un WAULT de 12.2 ans, d'un taux d'occupation de 100% par deux locataires AAA (Coop et FedEx). Selon Wüest Partner, la note d'emplacement du bien est de 4.1/5 et la note de micro-localisation est de 3.9/5. La valeur de marché de l'immeuble est de CHF 54.3 millions ; il génère CHF 2.1 millions de revenus locatifs ce qui implique un **rendement global brut de 3.9%**.

**Cet immeuble devrait générer aux investisseurs un rendement de dividende de 4.3%.**

## LE PIPELINE

**Grâce à son large réseau**, l'équipe de gestion est en processus d'acquisition avancé pour 10-15 **projets** en Suisse alémanique qui représentent 200 millions d'investissement.

**Voici ci-dessous, à titre d'illustration, 3 projets en négociation avancée :**

Extract from pipeline as of 15.05.2025										
	Completion	Acquisition price	Gross yield on acquisition price	Construction costs	Total	Proceeds from sale	Expected Market value	Expected Gross Yield on MV	Gross Yield on production costs	IRR
Baschnagelareal Wettingen	2031	47 000 000	n/a*	90 000 000	137 000 000	116 000 000	41 700 000	3.4%	3.9%	5.9%
Entwicklungsprojekt Limmattal	2030	15 000 000	6.0%**	35 000 000	50 000 000		55 000 000	3.8%	4.2%	8.4%
Bestandesliegenschaft bei Luzern	1986	19 500 000	4.2%	8 900 000	28 400 000		30 600 000	3.7%	3.9%	6.2%
<b>TOTAL</b>		<b>81 500 000</b>		<b>133 900 000</b>	<b>215 400 000</b>	<b>116 000 000</b>	<b>127 300 000</b>	<b>3.7%</b>	<b>4.0%</b>	<b>6.5%</b>

\*no rental income --> project with construction permit

\*\*6% during interim use until start of construction

Source : IMvestir Partners SA

*Cette liste n'est pas contractuelle, PMT Management SA peut effectuer l'acquisition de projets ou d'immeubles n'étant pas sur cette liste et offrant de meilleurs critères.*

## Baschnagelareal Wettingen

Le gestionnaire est en négociation pour un apport en nature d'une valeur de **CHF 47 millions** au T4 2025, après obtention du permis de construire.



Après achèvement en 2031, **ce projet sera en partie vendu** (CHF 116 millions) et devrait générer un **TRI de 5.9%**.

**Les objets de rendement restants** devraient afficher une valeur de marché de CHF 41.7 millions et générer CHF 1.4 million de revenus locatifs ce qui implique un **rendement global brut de 3.4%**.

**Ce projet devrait générer aux investisseurs un rendement de dividende de 4%.**

#### Projet de développement de Limmattal

PMT Management SA est en négociation pour un immeuble avec potentiel constructible suite à un changement du règlement des constructions et des zones (RCCZ), d'une valeur de CHF 14 - 15 millions.

Ce projet est en cours de développement et devrait générer un TRI de 8.4%.

**Les objets de rendement restants** devraient afficher une valeur de marché de CHF 55 millions et générer CHF 2.1 millions de revenus locatifs ce qui implique un **rendement global brut de 3.8%**.

**Ce projet devrait générer aux investisseurs un rendement de dividende de 4%.**

#### Cinq objets existants près de Lucerne

Le gestionnaire est en négociation avancée avec une compagnie d'assurances pour 5 propriétés construites entre 1982 et 1986 près de Lucerne, d'une valeur de CHF 19.5 millions.

Ce projet est en cours de développement et devrait générer un TRI de 6.2%.

Un projet de rénovation d'une valeur de CHF 8.9 millions devrait contribuer à une réévaluation positive du bâtiment d'environ CHF 2.2 millions et augmenter la valeur du bâtiment à CHF 30.6 millions ; il devrait générer des revenus locatifs de CHF 1.1 million, ce qui implique un **rendement brut total de 3.7%**.

**Ce projet devrait générer aux investisseurs un rendement de dividende de 5.3%.**



## PERFORMANCE ATTENDUE

Grâce à un TRI visé de 6% sur les projets et à l'utilisation d'un ratio de financement jusqu'à 50% (rendements des capitaux propres plus élevés avec un risque modéré), le PMT Swiss Real Estate L-QIF vise à générer **un rendement de placement de 7%** et **un rendement du dividende de 4%** aux investisseurs.

## STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE PMT SWISS REAL ESTATE L-QIF

D'ici fin 2029, l'équipe de gestion prévoit de lever des capitaux propres de CHF 500 millions soit environ CHF 100 millions par an, pour atteindre une fortune de **CHF 1 milliard millions de fortune brute**.

## L'ÉQUIPE DE PMT MANAGEMENT SA

PMT Management SA, est composée d'une **équipe de 4 personnes**. Elle réunit des compétences en gestion de véhicules de placements collectifs, en finances d'entreprise, en acquisition, en gestion immobilière, en développement immobilier résidentiel, commercial, industriel en Suisse et en Europe (CHF 4.3 milliards de transactions effectuées), en pilotage de travaux de rénovation, en gestion de projets, en private equity, et en compliance. Ces experts en gestion de fonds et d'actifs et entrepreneurs en construction, bénéficient d'un **large réseau** exclusif ainsi que de nombreuses années d'expérience dans **le développement immobilier** et dans **les transactions complexes à création de valeur**. En effet, ils sont capables de saisir des opportunités et **de gérer et repositionner des propriétés existantes**, afin de générer une valeur ajoutée. Ce type de transactions inclut également **des transactions d'actions (share deals) et des apports en nature optimisés sur le plan fiscal**.

L'équipe de gestion **s'appuie également sur les compétences de la direction de fonds indépendante PVB Pernet bon Balmoos SA**, réglementée FINMA, qui est spécialisée dans les domaines des placements sur le marché privé, des placements alternatifs et de l'immobilier. Elle



veille à appliquer les exigences réglementaires, le cadre fiscal, les aspects opérationnels et les **intérêts économiques des investisseurs.**

En résumé, le gestionnaire a la possibilité, **grâce à la structure L-QIF allégée en termes de réglementations d'investissement**, d'offrir des **rendements des capitaux propres plus élevés** avec un risque modéré ainsi que **des rendements supplémentaires** liés à l'aménagement du terrain pour les investisseurs.

#### NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS :

Le fonds n'est pas coté en bourse et aucune négociation régulière (market making) des parts du fonds n'est assurée. Toutefois, le transfert/la vente de parts à un autre investisseur (cession) est autorisé de gré à gré.

Un rachat par les investisseurs est autorisé après une période de blocage de 3 ans suite à l'augmentation de capital. Cette contrainte a pour objectif de réduire les risques de liquidité pour les projets de construction.



---

#### **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 mai 2025.*

**Véhicule d'investissement réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.**

---