



PARAGON

Création De Valeur Immobilière

Nous pensons
que la valeur
créée est plus
importante
lorsque vous
achetez que
lorsque vous
vendez.

PARAGON SA

— une Société Suisse de
Gestion d'Investissements
Immobiliers.

À propos de Paragon

Paragon SA est une société immobilière suisse, basée à Genève, qui propose des services d'investissement axés sur l'immobilier commercial et les opportunités complémentaires.

Paragon collabore avec des partenaires sélectionnés afin d'identifier, de gérer et d'exploiter des biens immobiliers de manière professionnelle. Nous offrons une approche intégrée (« one-stop shop ») et disposons d'une expertise en stratégie immobilière. Celle-ci comprend la négociation avec les propriétaires et les institutions financières, ainsi que la supervision de la construction, du développement, de la commercialisation et de la gestion de nos immeubles.

Les dirigeants de Paragon sont des professionnels multilingues disposant de parcours internationaux. Notre culture d'entreprise repose sur une combinaison d'expertise locale et d'expérience internationale. Les cadres de Paragon ont participé à l'acquisition, à la gestion et à la cession d'un large éventail d'actifs immobiliers commerciaux en Suisse, en Europe ainsi qu'au Canada.

Grâce à de solides relations bancaires et à un accès privilégié à des acquéreurs et prêteurs institutionnels, Paragon bénéficie d'un avantage concurrentiel dans la levée de dette ou de capitaux propres.

Stratégie d'investissement

Les principaux atouts de Paragon résident dans sa capacité à identifier des actifs en

difficulté, sous-performants ou sousévalués et à les transformer en opportunités génératrices de valeur.

Nous ciblons des investissements dans des actifs uniques, portefeuilles, coentreprises et opportunités de développement. Nous nous intéressons aux immeubles commerciaux tels que les commerces, la logistique, les bureaux, les sites industriels, ainsi qu'aux centres de soins pour personnes âgées, logements étudiants et projets résidentiels. Nous réalisons également du capital-investissement et avons acquis des PME en Suisse dans les secteurs de la construction et de l'agriculture. En 2024, nous avons lancé une activité de self-stockage.

Dès qu'un bien correspond à notre modèle d'investissement, nous négocions son achat et assurons la structuration du financement via dettes et fonds propres, auxquels nous participons personnellement. Nous gérons les projets en direct avec le soutien de nos partenaires en gestion immobilière et technique, et menons chaque plan d'affaires jusqu'à sa stabilisation.

Des rendements attractifs

En appliquant une analyse rigoureuse et en négociant des mécanismes d'earn-out équitables avec les vendeurs, nous avons réussi à minimiser les risques et à obtenir une performance moyenne de plus de 20% par an après impôts depuis la création. Paragon propose ainsi aux investisseurs tiers des opportunités à fort rendement ajusté au risque.

COMPÉTENCES CLÉS

COMPÉTENCES CLÉS

Skin In The Game

Notre objectif principal est d'identifier des opportunités offrant un fort potentiel de croissance et de création de valeur, tout en assurant une protection suffisante à la baisse. Nos dirigeants investissent leurs fonds propres dans chaque actif et participent directement aux opérations. Nous sommes convaincus que cette approche « *skin in the game* » garantit un alignement parfait de nos intérêts avec ceux de nos investisseurs.

Partenaires d'Investissement

Les partenaires d'investissement avec lesquels nous avons travaillé par le passé ont bénéficié de rendements supérieurs à la moyenne et apprécient un niveau inhabituel de confiance, de transparence et d'engagement. Les partenariats sont généralement structurés sous forme de club deals ou de joint-ventures, dans lesquelles nous investissons nos propres fonds et assumons une véritable relation risque/rendement.

Gestion d'Actifs et de Portefeuilles

L'expertise de Paragon repose sur sa capacité à trouver des solutions créatives là où d'autres voient des problèmes et des obstacles. Les partenaires en gestion immobilière sont sélectionnés avec soin, puis pilotés de manière rigoureuse, afin de maintenir un haut niveau d'exigence et de les exposer aux meilleures pratiques et à la concurrence.

Lorsque des décisions importantes doivent être prises, les dirigeants de Paragon s'impliquent personnellement. Nous menons les négociations relatives aux baux et aux contrats de construction, aux financements et refinancements, ainsi qu'à toute autre action créative jugée génératrice de valeur.

Nous privilégions la gestion de portefeuilles présentant des synergies entre nos locataires, nos investisseurs et nos partenaires. Les économies d'échelle sont plus facilement identifiables dans la gestion de portefeuilles multi-actifs, ce qui constitue l'une de nos compétences clés.

Location

L'équipe de Paragon est pleinement dédiée à ses locataires et comprend que la location est le moteur de la création de valeur. Nous considérons la location comme le cœur du métier. Afin de créer de la valeur, nous cherchons à établir les meilleures relations possibles avec nos locataires et croyons fermement à l'adage selon lequel « *le client* (ou le locataire, dans notre cas) *passé en premier* ».

Nous explorons en permanence des moyens d'apporter de la valeur à nos locataires par le biais de loyers progressifs, de contributions aux aménagements, d'opérations de sale & lease back, d'options de sortie anticipée, ainsi que d'autres stratégies créatives visant à ancrer les locataires dans nos actifs sur le long terme.

Notre politique est de tout mettre en œuvre pour conserver les locataires existants, car il est toujours plus coûteux de trouver un nouvel occupant que de conserver un locataire en place. Créer de la valeur pour l'utilisateur final crée presque toujours de la valeur pour le propriétaire, en augmentant les revenus locatifs stabilisés et en réduisant le taux de rotation et la durée de vacance.

Finance & Assurance

Paragon bénéficie d'un vaste réseau de partenaires bancaires et d'assurance de premier plan en Suisse et en Europe, permettant aux investisseurs d'accéder à des solutions de financement et d'assurance à des conditions attractives auprès de ces institutions de référence.

De nombreux clients et investisseurs ont réalisé des économies significatives en s'appuyant sur notre réseau de partenaires ; au-delà de l'aspect financier, ils ont également particulièrement apprécié le niveau de service offert par ces institutions sélectionnées.



“Chez Paragon, nous pensons que tous les bateaux montent avec la marée — parce que, pour nous, la réussite n’a de sens que si elle élève tout le monde.”

Michael Wolfson
PDG de Paragon

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Michael Wolfson

Directeur général

Michael est le fondateur et Directeur Général de Paragon SA. Il a dirigé Westcore Suisse de 2006 à 2012. Sa carrière a commencé au siège européen de Hewlett-Packard, où il a travaillé huit ans dans les domaines de la finance internationale et de l'immobilier d'entreprise.

Chez Westcore, Michael a supervisé plus de 300 millions de CHF de transactions en immobilier commercial, avec un taux de rendement interne (TRI) supérieur à 20 %, dépassant les attentes des investisseurs. Il était responsable des acquisitions, cessions, levées de fonds (fonds propres et dettes), ainsi que du développement et de la gestion quotidienne des actifs. Il a également investi dans des prêts non performants au Royaume-Uni et aux États-Unis.

Diplômé de l'Université McGill au Canada, Michael détient également un MBA de l'Université de Genève.



Dr. Alan Wolfson

Membre du conseil

Alan Wolfson est membre du conseil d'administration. Il est titulaire d'un doctorat en économie de Harvard. Sa carrière s'est articulée autour de quatre domaines :

De 1974 à 1981, il a été professeur d'économie de la santé à l'Université de Toronto. Il a ensuite occupé plusieurs postes de direction dans le secteur public de l'Ontario, notamment celui de président de la Commission des Accidents du Travail.

De 1990 à 1997, il a travaillé chez TD Canada Trust, finissant président de l'activité de fonds communs. En 1997, il rejoint Capital One en tant que Directeur Général International, supervisant les activités au Canada, en Europe et en Afrique du Sud. Sous sa direction, l'entreprise est devenue l'une des plus grandes sociétés de crédit à la consommation au monde.



Kevin Lecoq

Membre du conseil

Depuis 30 ans, Kevin est investisseur professionnel auprès de grandes institutions à New York, Londres et Zurich. En tant que Directeur des investissements mondiaux chez Deutsche Bank Asset & Wealth Management, il gère 310 milliards d'euros pour des familles fortunées et institutions.

Il a restructuré un fonds immobilier commercial britannique en difficulté d'une valeur d'un milliard de livres. Il a également occupé des postes de direction chez Barclays Wealth, UBS et Gen Re/Berkshire Hathaway.

Ancien officier d'infanterie dans le Corps des Marines américains, il a été décoré pour bravoure au combat. Il est titulaire d'un MBA de UCLA et d'un BA avec mention de l'Université de Rochester. Il est analyste financier agréé (CFA).



Frédéric Berney

Membre du conseil

Frédéric Berney est expert-comptable diplômé, licencié en sciences économiques à HEC Saint-Gall et CEO de Berney Associés, société suisse d'audit et de conseil. Associé et membre du conseil d'administration, il cumule plus de 20 ans d'expérience en audit, comptabilité, fiscalité et conseil financier à Genève et Zurich, au service d'une clientèle suisse et internationale.

Il supervise l'ensemble des activités de la fiduciaire, forte de 180 collaborateurs et basée à Genève, Nyon, Lausanne et Fribourg. Il accompagne notamment des entreprises familiales, leur apportant son expertise financière ainsi que des conseils en gouvernance d'entreprise.

Ses connaissances techniques, son expérience de management et sa vision stratégique sont hautement appréciées par le conseil d'administration de Paragon, où sa contribution est déterminante pour le succès et le développement à long terme de la société.

L'ÉQUIPE DIRIGEANTE

L'ÉQUIPE DIRIGEANTE



Michael Wolfson
CEO

Profil en page 8



Yan Grandjean
CIO

Yan apporte une vaste expertise en immobilier et en conseil stratégique. Il a récemment dirigé le département Real Estate Advisory chez PwC, réalisant des évaluations dans le cadre de due diligence et de révisions de portefeuille. Il a conseillé des fonds et groupes comme Swisscanto, Akara Funds ou Migros.

Auparavant, il a travaillé chez EY dans l'amélioration de la performance pour le secteur financier. En qualité de chef de projet, Yan a accompagné des institutions financières dans la réalisation de projets stratégiques, organisationnels, informatiques et réglementaires. Yan est également cofondateur de la start-up Spirgrips (poignées de vélo brevetées).

Il est diplômé d'HEC Genève (bachelor) et titulaire d'un Master en finance des universités de Lausanne, Genève et Neuchâtel. Il est certifié RPA developer et analyste CFA.



Arthur de Rivoire
VP Gestion d'actifs

Arthur gère l'entièreté des projets existants de Paragon et est impliqué dans les nouvelles acquisitions et le développement commercial chez Paragon.

Entrepreneur dans l'âme, il apporte à Paragon son expérience, sa créativité et son enthousiasme qui lui ont permis de fonder avec succès plusieurs entreprises. Arthur a levé brillamment plus de CHF 2'000'000 de fonds propres ainsi qu'engagé et géré des équipes de développement et marketing, ce qui lui a valu d'engranger une précieuse expérience. Il a rejoint Paragon pour suivre sa passion pour l'investissement immobilier et développer nos activités en Suisse et à l'étranger.

Il est diplômé d'HEC Genève (bachelor) et titulaire d'un Master en finance de l'université de Lausanne. Il a commencé sa carrière en banque privée à Genève. Il est également ancien champion suisse de golf et continue de concourir au niveau national.



Tess Bédât
Opérations & Finance

Tess occupe le poste de Directrice Finance et Opérations chez Paragon SA. De fait, elle assure le suivi financier, opérationnel et budgétaire des entités du groupe.

Avant de rejoindre Paragon SA, Tess a été Directrice Financière chez Ginkgo Advisor, un fonds d'investissement fondé en partenariat avec Edmond de Rothschild, spécialisé dans la régénération de friches industrielles en Europe. Durant neuf ans, elle y a dirigé le département Finance, supervisant notamment les valorisations immobilières, les audits, l'établissement des états financiers des projets et la préparation des rapports. Elle participait également aux processus de Due Diligence menés par les investisseurs institutionnels.

Tess a débuté sa carrière au sein du département d'audit bancaire de PwC à Genève, où elle a travaillé pendant cinq ans. Elle est Expert-comptable suisse diplômée et titulaire d'un Master en Comptabilité, Contrôle et Gestion des Universités de Lausanne et Genève.

TÉMOIGNAGES

Yvan Strasser

Ancien PDG de Piretti

“Michael a fait preuve d’une grande compréhension de notre situation, de nos défis et de nos exigences, et au final, nous avons trouvé des conditions mutuellement acceptables pour conclure un accord complexe.”

Jean Francois Gaudin

*DHL - Opérations au sol,
Responsable des opérations de zone*

“Travailler avec Mike et son entreprise a été un plaisir, et DHL a été très satisfait de ses négociations de bail qui ont abouti à un contrat de 10 ans pour la propriété à Lausanne.”

Martin Vabitsch

*Responsable du financement
immobilier, Volksbank (2011-2012)*

“Nous entretenons une relation client avec Michael Wolfson et son entreprise depuis plus de 8 ans. Nous avons toujours trouvé en lui un partenaire commercial fiable et flexible, doté d’une excellente compréhension des besoins de la banque.”

Carlos Parades

*Responsable Production EDM
Europe, GF Agie Charmilles*

“Ce fut un plaisir de travailler avec Mike pour conclure notre transaction de vente et de cession-bail partielle à Genève, et GF Agie Charmilles a été très satisfait de ses négociations qui ont abouti à une transaction réussie pour les deux parties.”

Robert Curzon Price

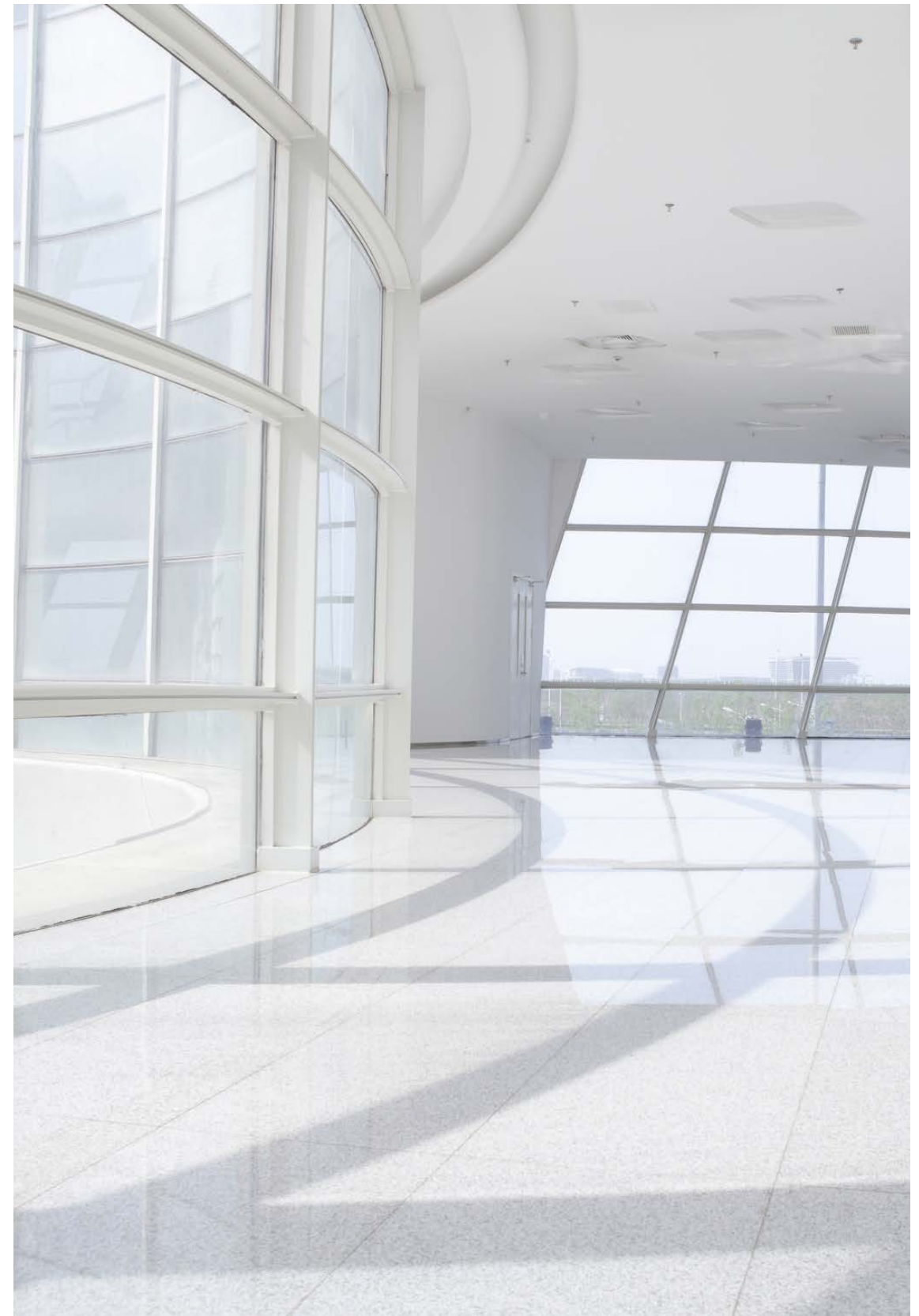
*PDG et associé, associé immobilier
- Knight Frank SA*

“Ce fut un réel plaisir de travailler avec Paragon qui démontre une excellente expertise dans son domaine et avec qui j’espère travailler à l’avenir.”

Patrick Nosten

*Directeur de la Banque Cantonale
Vaudoise*

“J’ai eu l’occasion de travailler en étroite collaboration avec Mike Wolfson pendant de nombreuses années, dont j’ai grandement apprécié le professionnalisme et le dynamisme. J’espère avoir l’occasion de poursuivre cette excellente collaboration avec Paragon. ”





TRANSACTIONS PARAGON

Paragon a fait le choix stratégique de privilégier la qualité à la quantité.

Nous sélectionnons avec soin les opportunités où notre expertise, notre passion et notre engagement peuvent véritablement créer de la valeur pour nos investisseurs.

Les résumés ci-dessous illustrent certaines de nos transactions les plus récentes.

PARA-MOVE

Meyrin, Suisse

Sale & leaseback avec Agenhor SA et potentiel de développement futur



Paragon a acquis une propriété située au 6, rue Emma Kammacher, à Meyrin (Genève). Cette transaction de type « sale & leaseback » s'est inscrite dans la stratégie de Paragon consistant à acquérir et développer des terrains en pleine propriété situés à proximité du quartier ZIMEYSA, dans lequel nous sommes actifs depuis plus de 10 ans.

La parcelle de 3'000 m² accueillait un magnifique bâtiment d'environ 1'200 m² de surface locative, construit et occupé par les horlogers d'Agenhor SA. Le bâtiment a été conçu pour être ultra-écologique et offrir un confort optimal afin de favoriser une pensée créative de la part des utilisateurs. Il constitue un véritable succès architectural.

La zone dans laquelle il se trouve a été identifiée par la FTI (Fondation pour les

Terrains Industriels, canton de Genève) comme prioritaire pour une densification industrielle et commerciale. Il est donc possible, à terme, d'y ajouter plus de 8'000 m² de surface locative.

Paragon est parvenu à identifier un promoteur pour densifier la parcelle, permettant ainsi à ses investisseurs de réaliser un TRI supérieur à 15%.

BACARDI

Meyrin, Suisse

Short leaseback, remise en location et potentiel de développement



Paragon a acquis le bâtiment administratif de Bacardi d'une surface de 1'510 m² de surface locative, situé sur une parcelle de 5'457 m², auprès de Tradall SA (groupe Bacardi). La propriété est idéalement localisée sur la Route de Meyrin 267, au cœur d'une zone industrielle et commerciale mixte, à quelques mètres du tramway et à seulement quelques kilomètres de l'autoroute et de l'aéroport.

Un des défis majeurs de cette opération résidait dans le fait que le bâtiment partageait des infrastructures communes avec l'usine Bacardi voisine. Notre équipe a dû concevoir des solutions innovantes concernant l'accès, l'électricité, le stationnement, l'eau, le chauffage, etc. afin de satisfaire les deux parties et offrir des solutions économiques aux futurs locataires.

Bacardi a quitté les lieux au printemps 2018. Notre plan d'affaires prévoyait la relocation complète du bâtiment existant tout en étudiant un projet de redéveloppement du site. En moins d'un an, nous avons réussi à attirer de nouveaux locataires grâce à des conditions de location et des prix attractifs, renforcés par l'excellence de l'emplacement.

Le revenu locatif stabilisé, de CHF 550'000, généraux un rendement d'environ 6 %, amélioré par effet de levier. En octobre 2019, Paragon a cédé ses parts sur la base d'une valorisation de marché, générant un TRI de 40 % pour les investisseurs et offrant une opportunité de détention à long terme pour l'acquéreur.

ROBERTO

Meyrin, Suisse

Emplacement stratégique, rendement immédiat, potentiel de développement



Après l'achat du siège administratif de Bacardi, Paragon a acquis un autre bâtiment situé à quelques centaines de mètres, également à Meyrin. Il s'agit d'un immeuble mixte à usage industriel et de stockage d'une surface de 2'450 m², situé sur une parcelle de 4'150 m².

Ce bâtiment était entièrement loué à plus d'une douzaine de petites et moyennes entreprises, générant un revenu brut annuel supérieur à CHF 420'000. Le locataire principal est Roberto SA, une société spécialisée dans la production de pâtes fraîches.

Après plusieurs années d'optimisation, Paragon a identifié avec succès une opportunité de sortie et a pu vendre la propriété, générant un TRI de 18% pour les investisseurs. L'acquéreur étant intéressé à encaisser des coupons plutôt que d'effectuer un redéveloppement majeur.

PARA-CHAV

Chavannes-de-Bogis, Suisse

Opération de land banking avec création de valeur



Paragon a acquis une propriété de 3'500 m² en pleine propriété, comprenant un bâtiment entièrement loué et du terrain à bâtir sur une parcelle adjacente. Cette opportunité de développement, couplée à une gestion optimisée du bâtiment existant, constituait un investissement attractif à long terme.

Le vendeur, une organisation à but non lucratif, avait besoin de liquidités pour financer un autre projet et souhaitait conclure la transaction rapidement. L'acquisition présentait une complexité particulière : l'ancien propriétaire ne détenait que neuf des dix lots en propriété par étage.

Le dernier lot, n'étant pas à vendre, avait dissuadé la plupart des autres acheteurs potentiels. Paragon est toutefois parvenu à conclure un accord avec le propriétaire du lot restant, assurant ainsi une gestion fluide et la viabilité des projets futurs.

En parallèle, Paragon a acquis la quote-part de 1/10e du terrain inoccupé, ouvrant la possibilité de lancer un projet de développement indépendant. La propriété a été acquise pour 40% du coût de remplacement et a offert aux investisseurs un retour à deux chiffres. Paragon a ensuite construit un bâtiment de stockage d'environ 1'600 m² sur le terrain précédemment utilisé pour le stockage extérieur. Les travaux se sont achevés en 2023, et toutes les unités ont été louées immédiatement.

Paragon a procédé à une division parcellaire et a vendu avec succès le bâtiment existant tout en conservant le nouvel actif. Cette opération a généré un événement de liquidité permettant de rembourser l'intégralité des fonds propres aux investisseurs, qui sont désormais propriétaires du nouveau bâtiment et bénéficient de rendements à deux chiffres.

CHEVRY

Chevry, France

Développement résidentiel à proximité de la frontière suisse



Paragon a lancé ses opérations en France avec l'acquisition d'une propriété à Chevry, à 11 km de l'aéroport de Genève, nommée Espace Mont-Blanc. Il s'agissait à l'origine d'une ancienne ferme de caractère, que nous avons rénovée pour accueillir des locataires commerciaux au rez-de-chaussée (notamment une école Montessori et une étude notariale), ainsi que des logements résidentiels modernes et lumineux aux étages.

Ce fut notre tout premier projet de développement en France. Malgré les nombreux défis bien connus de l'administration française, nous avons mené à bien un projet qui a généré un rendement confortable supérieur à 20 % après impôts pour nos investisseurs.

DIVONNE

Divonne-les-Bains, France

Développement résidentiel à proximité de la frontière suisse



Suite au succès du projet de Chevry, Paragon a sécurisé un nouveau projet à Divonne, visant la construction d'environ 30 logements résidentiels. Nous nous sommes associés à un promoteur expérimenté basé à Annecy afin d'augmenter nos chances de réussite et de maximiser le retour sur investissement tout en assurant la livraison d'un produit de qualité à des prix légèrement inférieurs au marché.

Le projet a été achevé en 2023, et toutes les unités ont été vendues au prix demandé. Cette opération a généré un rendement projeté supérieur à 37 % sur une période de 30 mois.

PIRETTI

Genève, Suisse

Société opérationnelle, développement de bureaux, LBO et structuration fiscale



En 2013, Paragon a acquis Piretti SA, entreprise de construction de 150 ans, 45 employés, et un immeuble au centre de Genève. L'acquisition a été réalisée en cash uniquement, la dette au closing déclenchant une charge fiscale pour les vendeurs ; le groupe a été refinancé ultérieurement.

La due diligence financière menée par Berney Associés a montré que la valeur de liquidation dépassait le prix d'acquisition, sous réserve de la résolution des risques fiscaux. Un ruling fiscal était nécessaire pour éviter une liquidation partielle indirecte (LPI). Ce ruling a été obtenu, permettant la transaction.

Avec le soutien de l'architecte DVK, Paragon a obtenu un nouveau permis de construire augmentant la surface brute autorisée de 650 à 930 mètres carrés. Piretti SA a été scindée

en deux entités. Voisins 17 SA a été créée pour redévelopper et vendre l'immeuble, tandis que P. Piretti SA a repris l'activité opérationnelle via un management buy-out partiellement financé par levier.

Les deux structures ont obtenu les rulings requis. L'activité immobilière a été cédée dans les années suivant l'acquisition, avec des rendements supérieurs aux attentes. L'activité opérationnelle a été conservée plus de douze ans, durant lesquels les effectifs ont doublé, l'EBITDA est passé de proche de l'équilibre à CHF 1 million par an, et le chiffre d'affaires de CHF 5,5 millions à environ CHF 11 millions. Paragon est resté actionnaire de P. Piretti SA. Après douze années, Paragon est sorti en transférant sa participation au management.

PARA-MIES

Mies, Suisse

Sale & leaseback, optimisation fiscale, sortie par share deal



Cet immeuble de bureaux de deux étages, d'une surface de 1'000 m², a été acquis dans le cadre d'une transaction sale-leaseback. Le locataire, une entreprise réalisant un chiffre d'affaires de 100 millions CHF, avait besoin de liquidités pour financer sa croissance à l'international, mais faisait face à une réticence des banques locales à élargir sa ligne de crédit.

Paragon a profité de sa rapidité d'exécution pour conclure un deal avec un rendement d'entrée de 9 % et une durée de bail ferme de 11,5 ans.

L'immeuble a été évalué à CHF 8'000'000 par des experts indépendants, mais Paragon a négocié une réduction de prix grâce à sa capacité de finaliser rapidement la transaction. L'achat a été réalisé via une asset deal à CHF 6'300'000 avec un financement à 64 % assuré par Credit Suisse. La structure d'acquisition

comprenait une SA suisse et une société de holding au Luxembourg.

Un peu plus d'un an après l'acquisition, l'actif était pleinement stabilisé et ne présentait plus de potentiel d'optimisation. Dans un contexte de taux d'intérêt négatifs, la demande pour les actifs stabilisés était en forte hausse.

Un acquéreur potentiel a été identifié mais réticent à procéder par share deal en raison de préoccupations fiscales latentes, de la dette existante et du swap à résilier. Paragon a négocié un compromis incluant un montant placé en séquestre en attendant une décision fiscale. L'immeuble a finalement été vendu via un share deal, 13 mois après l'acquisition, à un prix largement supérieur à celui d'entrée, générant un multiple de 2x pour les investisseurs, après impôts.

PARA-B

Bex, Suisse

Projet de rénovation industrielle



Paragon SA a acquis un bâtiment de stockage et logistique commercial de 9'900 m² situé sur une parcelle de 12'529 m² à Bex (canton de Vaud). Construit dans les années 1950, ce bâtiment servait d'usine et de centre logistique pour la COOP, mais était dans un état avancé de délabrement.

Après 30 mois de travaux, Paragon a transformé cet actif en difficulté en un nouveau pôle commercial pour la communauté locale. Le bâtiment est aujourd'hui entièrement loué et génère un revenu locatif annuel de CHF 1'350'000, avec une durée moyenne pondérée des baux supérieure à 12 ans.

Paragon a sécurisé des baux de longue durée avec l'État de Vaud, le groupe Rossignol, une brasserie artisanale (avec restaurant), un centre de fitness, un centre médical, ainsi que diverses entreprises de stockage.

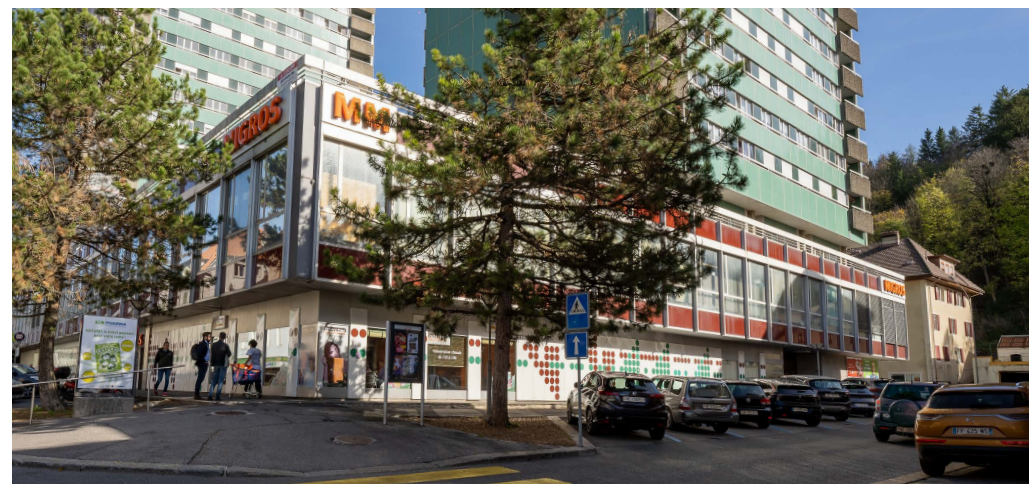
Plus de CHF 11'000'000 ont été investis dans la reconstruction par Paragon, les locataires investissant par ailleurs plusieurs millions dans l'aménagement de leurs locaux. Après finalisation des travaux, Paragon a refinancé le bien, remboursé l'ensemble des fonds propres à ses investisseurs, et leur a versé un profit équivalent à un profit à deux chiffres, tout en conservant la propriété et en générant des flux de trésorerie futurs sans risques.

Ce projet illustre parfaitement l'expertise de Paragon en retournement d'actifs, créant une valeur exceptionnelle pour les investisseurs, tout en assurant une protection contre les risques.

PARA-LO

Le Locle, Suisse

Cession-bail partielle avec Migros Neuchâtel-Fribourg, remise en location de surfaces vacantes, création de valeur par l'asset management



Paragon SA a acquis un immeuble commercial d'environ 4'768 m² de surfaces locatives, composé de deux étages hors sol et de deux niveaux de parking en sous-sol, situé Rue Bournot 35 au Locle (canton de Neuchâtel), en plein centre-ville et à proximité immédiate de la gare.

L'acquisition a été réalisée en septembre 2024, pour un prix d'environ CHF 5'000'000, dans le cadre d'une transaction de type sale & leaseback partielle avec Migros Neuchâtel-Fribourg, qui a signé un bail de 15 ans avec Para-Lo. Historiquement, Migros occupait l'ensemble des surfaces du bâtiment. À l'occasion de la transaction, l'enseigne a concentré son activité sur le rez-de-chaussée et a investi plus de CHF 7'000'000 pour rénover l'espace. Paragon devant par la suite identifier des locataires pour les 2'000 m² vacants au premier étage.

Paragon a depuis sécurisé de nouveaux locataires, un opérateur de fitness ainsi qu'une entreprise de self-stockage, créant un état locatif diversifié et un cash-flow attractif pour les investisseurs.

Ce projet illustre la capacité de Paragon à structurer des opérations offrant une protection à la baisse, fondée sur une entrée à une valorisation attractive, une structuration financière prudente, et un alignement étroit des intérêts entre fondateur, management et investisseurs. Paragon a créé par ailleurs de la valeur grâce à une gestion active des surfaces, une diversification maîtrisée des locataires et une structuration adaptée.

PÉPINIÈRES GENEVOISES

Bernex, Suisse

Private equity, transmission d'entreprise et
création de valeur opérationnelle



Paragon SA a participé à l'acquisition de Pépinières Genevoises Boccard SA, une entreprise familiale genevoise, spécialisée dans la production et le négoce de végétaux d'extérieur, implantée à Bernex, Genève, et exploitant 17 hectares de terrains.

L'opération a été structurée comme une transaction de private equity réalisée via un club deal, visant à assurer la succession du fondateur, Vincent Compagnon, tout en préservant le savoir-faire, l'excellence opérationnelle et l'ancrage local de l'entreprise. Le fondateur a réinvesti de manière minoritaire et est resté impliqué durant la transition, garantissant la continuité des relations commerciales et la transmission des compétences clés.

La gouvernance de la société a été renforcée, avec une transition progressive de la gestion opérationnelle vers l'équipe interne, soutenue

par les nouveaux actionnaires. La structuration de l'opération permettait, à terme, l'entrée au capital de collaborateurs clés, alignant durablement les intérêts du management et des investisseurs.

Paragon accompagne aujourd'hui le développement de cette PME leader dans le canton de Genève, en mettant en œuvre des leviers de création de valeur opérationnels, fondés sur l'amélioration des processus, le renforcement de l'organisation commerciale et une allocation disciplinée des flux de trésorerie.

Cette transaction illustre l'approche de Paragon en private equity, combinant investissement entrepreneurial, structuration sur mesure et accompagnement actif des équipes, avec pour objectif de créer une valeur durable tout en assurant la pérennité d'entreprises locales d'excellence.

Chez Paragon,
nous visons
l'excellence
dans tout
ce que nous
faisons.



Paragon SA, Rue du Nant 8, CH-1207 Geneva
+41 22 736 04 38 | info@paragon-sa.com | www.paragon-sa.com