



# IMvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen**

**Detailliertes Factsheet: PURE Swiss Opportunity REF**

Nicht kotierter, ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehaltener Fonds



## PURE SWISS OPPORTUNITY REF (PSO)

Im November 2020 lancierte die PURE Funds AG ihren ersten Immobilienfonds, den PURE Swiss Opportunity REF (PSO). Dieser hält per 30. September 2023 zehn Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 125.2 Millionen.

Der Fonds plant **vom 20. bis 30. November 2023 eine Kapitalerhöhung von bis zu CHF 30 Millionen.**

Mit dem anvisierten Emissionserlös ist der Erwerb von Wohnliegenschaften in den Städten Luzern und Geroldswil, sowie einer gemischt genutzten Immobilie in der Innenstadt von St. Gallen vorgesehen. Der Erwerb von drei Liegenschaften ist bereits vertraglich gesichert bzw. in fortgeschrittenen Verhandlungen. Durch die Zinswende hat sich der Schweizer Immobilienmarkt zu einem Käufermarkt verändert und bietet aktuell Opportunitäten, um sehr attraktive und rentable Anlageimmobilien zu erwerben. Zusätzlich werden die Mittel zur Senkung der Fremdfinanzierungsquote genutzt. Der PSO ermöglicht den Anlegern Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt. Der Immobilienfonds investiert in Liegenschaften an attraktiver Mikrolage in wirtschaftlich starken Regionalzentren und an Standorten mit Wachstumspotenzial.

---

## IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der hauseigenen exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt Pure Swiss Opportunity REF wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

## MANAGEMENTSTIL: ANLAGESTIL «ACTIVE BUY &MANAGE»

Das Managementteam besteht aus **Immobilien- und Finanzprofis mit langjähriger Investmenterfahrung und einem breiten Netzwerk**, was insbesondere in diesem begehrten Anlagemarkt den Zugang zu attraktiven Anlageobjekten ermöglicht. Mit aktivem Asset Management werden Vermietungs- und bauliche Potenziale realisiert.

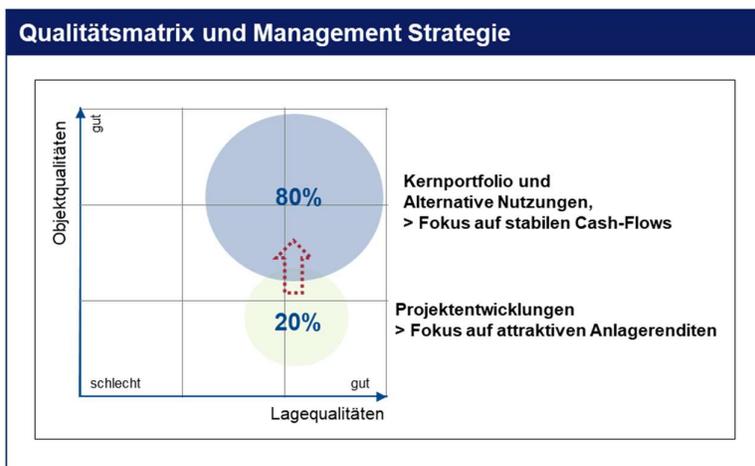
Ergänzend investiert der Fonds in alternative Nutzungen **mit höheren Renditen**, wie z. Bsp. Alterswohnen, Retail und Büros sowie in Projektentwicklungen.

#### ANLAGEZIEL DES FONDS:

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex.

Ziel des Fonds ist es, in **wirtschaftlich starken Regionen** und in Städten mit hohem Wachstumspotenzial zu investieren.

In erster Linie wird in neuerstellte und sanierte **Wohnliegenschaften und in ausgewählte Gewerbeimmobilien** (Alterswohnen, Büros und Retail) investiert, um ein Portfolio mit **stetigen Cashflows aufzubauen**. Darüber hinaus plant die Fondsleitung Potenziale mittels Projekten, Umnutzungen und Sanierungen zu realisieren, um die Performance des Fonds zu noch weiter zu erhöhen und dank Kapitalgewinnen zusätzliche Wertsteigerung zu erzielen. Der Fokus liegt in der frühzeitigen Identifikation und Realisierung von Chancen und Potenzialen in diversen Immobiliensegmenten.



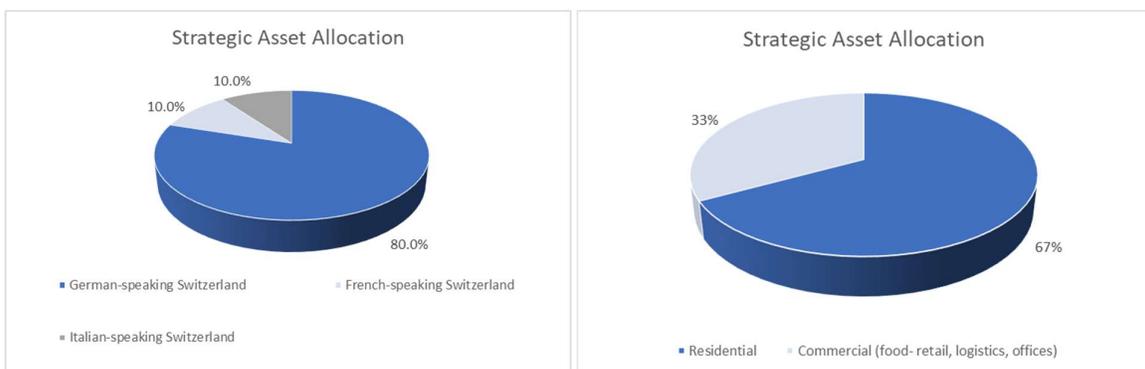
Quelle: Pure Funds AG

Der PSO strebt eine **langfristige Anlagerendite von 5% bis 7% p.a.** an. Hierzu investiert der Fonds in mittelgrosse Liegenschaften im Wert von CHF 6 bis 50 Millionen, die eine Bruttorendite von 3.5% bis 5.0% (je nach Grösse, Lage, Nutzung und Risiko) erzielen.

Langfristiges Ziel des Fonds ist es, ein nach Regionen, Nutzung, Objektgrösse und Mietermix diversifiziertes Portfolio aufzubauen, wobei ab dem sechsten Jahr nach Auflegung – wie im Fondsvertrag festgelegt – eine Fremdfinanzierungsquote von höchstens 33% einzuhalten ist.

Die **strategische Allokation** ist darauf ausgerichtet, eine gute regionale Diversifikation zu erreichen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf wirtschaftlich starken Regionen. **Auf Sektorebene** strebt der PSO eine Allokation von **bis zu 67% in Wohnimmobilien** (einschliesslich Alterswohnen und Micro-Living) an.

Der PSO plant neben dem Erwerb von Bestandsliegenschaften auch in **Entwicklungsprojekte** zu investieren, die im aktuellen Umfeld höhere Renditen ermöglichen.



Quelle: IMvestir Partners SA

Da sich das Portfolio noch im Aufbau befindet, weist der Fonds per 30. September 2023 **folgende Allokation bei der Nutzung respektive nach Ertrag auf**: 44% Wohnen, 15% Retail, 34% Gewerbe/Büro sowie 7% sonstige Nutzung. Die aktuelle geografische Allokation ist: 36% im Mittelland, 33% in der Zentralschweiz, 22% in der Nordwestschweiz und 9% in Zürich.

**PORTFOLIO PER 30.09.2023:**

Das Portfolio bestand zum Abschluss des 3. Quartals 2023 aus **10 Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt rund CHF 125.2 Millionen**.

Das Portfolio generiert Mieteinnahmen von **rund CHF 4.5 Millionen pro Jahr**, woraus sich eine **Gesamtrendite von 3.6% brutto** ergibt. Die niedrige **Leerstandsquote von 1.8%** ist in erster Linie auf die gute Qualität und Lage der Liegenschaften zurückzuführen.

<b>PORTFOLIO 30.09.2023</b>				
<b>Location</b>	<b>Address</b>	<b>Use: commercial, industrial, residential, etc.</b>	<b>Market value</b>	<b>Gross Yield</b>
Zug	Gotthardstrasse 14/16	Mixed	26 630 000	3.00%
Solothurn	Hauptgasse 18/28	Commercial	20 850 000	3.70%
Ueken	Dorfstrasse 10-14	Residential	19 300 000	3.70%
Interlaken	Marktgasse 11/13	Commercial	18 370 000	3.90%
Bauma (ZH)	Heinrich Gujerstrasse 10	Commercial	11 230 000	4.10%
Moosleerau (AG)	Im Winkel 215/406*	Residential	8 547 000	3.80%
Kriens	Kosthausstrasse 11	Residential	7 085 000	3.40%
Risch	Rigiweg 23	Mixed	7 063 000	3.50%
Biel	Rainstrasse 16	Commercial	6 176 000	3.80%
<b>TOTAL</b>			<b>125 251 000</b>	<b>3.60%</b>

Quelle: IMvestir Partners SA

\*Bei "Im Winkel 215/406" in Moosleerau handelt es sich um zwei Liegenschaften, welche nicht baugleich sind und nicht aneinander grenzen.

PIPELINE:

Die Fondsleitung hat sich vertraglich den Erwerb von kernsanierten Liegenschaften in Luzern, St. Gallen und Geroldswil gesichert bzw. befindet sich in fortgeschrittenen Verhandlungen.

Examples of advanced negotiations				
Location	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Market value	Gross yield on purchase price	Comment
St. Gallen	Mixed	> 7'000'000	3.9%	Mixed property with renowned tenants in a central city center location with upgrading potential
Luzern	Residential	> 12'000'000	3.6%	Residential property completely renovated and resource-efficient with rental guarantee and upgrading potential in the central-city in Lucerne
Geroldswil	Residential	> 10'000'000	3.7%	Residential property completely renovated and resource-efficient with rental guarantee and upgrading potential in the Zurich area
Basel-Land	Residential	> 16'000'000	3.6%	New residential property in a very good micro location

Quelle: IMvestir Partners SA

ERWARTETE PERFORMANCE:

Der Immobilienfonds erzielte im Geschäftsjahr 2022 **eine Anlagerendite von 13.73%** (Vorjahr: 9.69%) und erreichte damit gemäss einer Auswertung von Alphaprop AG von den Schweizer Immobilienfonds die beste Performance. Die Betriebsgewinnmarge für das 1. Halbjahr 2023 beträgt 70.20%. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 im April 2023 wurde um CHF 0.10 **auf CHF 4.10 pro Anteil** erhöht, was einer **Ausschüttungsrendite von 3.4% auf den NAV pro Anteil per 31. Dezember 2022 entsprach**. Auch für das Geschäftsjahr 2023 strebt der PSO eine Ausschüttung von über CHF 4.00 und generell eine jährliche **Anlagerendite von 5% bis 7%** an.



#### ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS:

Der PSO soll je nach Marktzyklus jährlich um CHF 80 bis 150 Millionen wachsen.

#### ESG:

Die PURE Funds AG hat das Ziel, **marktkonforme Renditen zu erwirtschaften und dabei die Aspekte Nachhaltigkeit und Ethik nicht ausser Acht zu lassen**. Sie bekennt sich zur «**Klimastrategie 2050**» des Bundes und zu den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen für das Jahr 2030. Gleichzeitig unterstützt die PURE Funds AG spezifische interne Massnahmen zur Verbesserung der ESG-Kriterien innerhalb des eigenen Unternehmens. Die Fondsleitung ist überzeugt, dass der Einbezug der ESG-Kriterien in die Fondsverwaltung zu stabilen und nachhaltigen Renditen führen wird.

#### DAS TEAM:

Der CEO verfügt über ein **grosses Partnernetzwerk** (Institutionelle Investoren, Family Offices, Vermögensverwalter, Makler und Entwickler), was **Off-Market-Transaktionen für das Unternehmen und den Fonds ermöglicht**. Öffentliche Kaufangebote im Bieterverfahren werden gemieden, da die Liegenschaften im Rahmen von Off-Market-Transaktionen günstiger erworben werden können.

Das Team besteht aus **9 Immobilien- und Finanzspezialisten** aus den Bereichen Immobilientransaktionen, Portfoliomanagement, Fondsmanagement, Finanzen, Risikokontrolle und Compliance.

#### SEKUNDÄRHANDEL DER AKTIEN:

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert, die Banque Cantonale Vaudoise und Lienhardt & Partner organisieren einen Sekundärmarkt.

---

## Disclaimer

*Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Oktober 2023.*

**Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.**

---