



Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: PURE Swiss Opportunity REF

PURE SWISS OPPORTUNITY REF (PSO)

PURE Funds AG ist eine FINMA bewilligte, unabhängige und privat gehaltene Fondsleitung mit Sitz in Zug. Im Dezember 2020 lancierte die PURE Funds AG ihren ersten Immobilienfonds, den PURE Swiss Opportunity REF (PSO). Dieser hält per 31. März 2026, 23 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 310 Millionen.

Die Fondsleitung plant **vom 11. bis 22 Mai 2026 eine weitere Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 120 Millionen.**

Mit dem anvisierten Emissionserlös ist der Erwerb von Wohnliegenschaften in starken Wirtschaftsregionen der Schweiz geplant. Hierzu besteht eine **Deal Pipeline** im Umfang von mehr als 350 Mio. CHF, die mehrheitlich Off-Market Transaktionen mit Wohnliegenschaften beinhaltet.

Die konsequente Steigerung des Wohnanteil mit dem Ziel von mindestens 67% ist zentraler Bestandteil der Portfolioentwicklung. Zudem ist die Steigerung der Objektqualität durch Investitionen in den Bestand sowie die Umsetzung von qualitativen Akquisitionen im Fokus. Abschliessend 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 Investorfahrung 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.

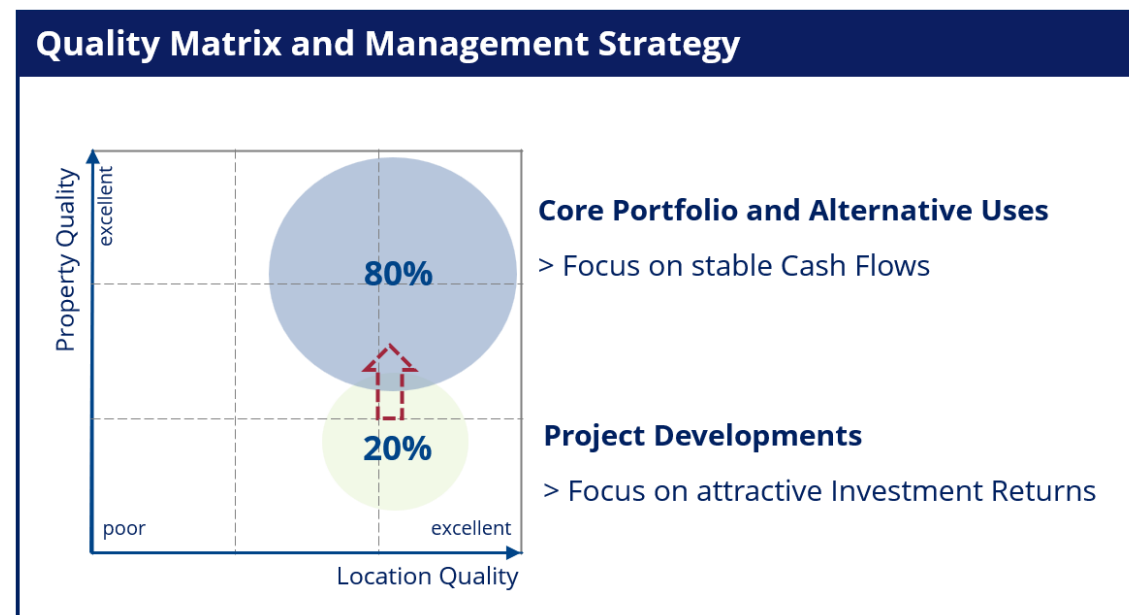
Ergänzend investiert der Fonds in alternative Nutzungen **mit höheren Renditen**, wie z.B. Retail und Büros sowie in Projektentwicklungen.

ANLAGEZIEL DES FONDS

Der Fonds ist seit 2025 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der offizielle Referenzindex für diese Art Anlage ist somit der SXI Real Estate Funds TR (SWIT-Index).

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** (Retail, Büro) investiert, um ein Portfolio mit **stetigen Cashflows aufzubauen** (Core Portfolio). Darüber hinaus plant die Fondsleitung Potenziale mittels Projekte, Umnutzungen und Sanierungen zu realisieren, um die Performance des Fonds zu erhöhen und dank Kapitalgewinnen zusätzliche Wertsteigerung zu erzielen (Project Developments). Der Fokus liegt in der frühzeitigen Identifikation und Realisierung von Chancen und Potenzialen in diversen Immobiliensegmenten.

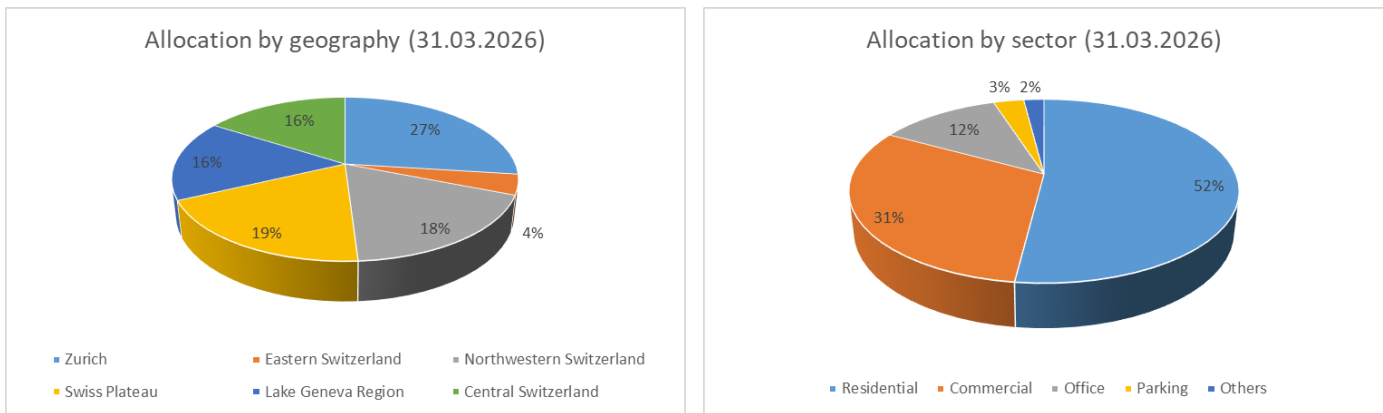


Quelle: PURE Funds AG

Der PSO strebt eine **langfristige Anlagerendite von 5% bis 7% p.a.** an. Hierzu investiert der Fonds in mittelgrosse Liegenschaften im Wert **von CHF 10 bis 60 Millionen**, die eine **Bruttorendite von 2.5% 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. Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds wird im Fondsvertrag auf höchstens 33% begrenzt, beträgt zum 31. Dezember 2025 22.0% und soll auch langfristig im Bereich von 25% liegen. 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 mindestens **67% in Wohnimmobilien** an.

Der PSO plant neben dem Erwerb von Bestandsliegenschaften auch in **Entwicklungsprojekte** zu investieren, die im aktuellen Umfeld höhere Renditen ermöglichen. Erste Projekte in der Stadt Zürich sind bereits in Planung.



Quelle: IMvestir Partners SA

Da sich das Portfolio noch im Aufbau befindet, weist der Fonds per 31. März 2026 **folgende Allokation bei der Nutzung auf**: 52% Wohnen, 31% Gewerbe, 12% Büro und 5% sonstige Nutzung. Die aktuelle geografische Allokation ist: 27% in Zürich, 19% im Mittelland, 18% in der Nordwestschweiz, 16% in der Zentralschweiz und Region Genfersee sowie 4% in der Ostschweiz.

PORTFOLIO PER 31. MÄRZ 2026

Das Portfolio bestand zum Abschluss des 1. Quartals 2026 aus **23 Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt rund CHF 310 Millionen.**

Das Portfolio generiert aktuell einen Soll-Mietzinsenertrag von **CHF 10.4 Millionen.** Die **Leerstandsquote lag per 31. März 2026 bei 1,13 %** und reflektiert die aktuelle Vermietungssituation des Portfolios. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) beträgt 4.5 Jahre (Vorjahr 4.8 Jahre).

Portfolio, as of March 31 2026

Location	Address	Use	Market Value (CHF)	Gross Yield on MV
Lausanne, VD	Place Chauderon 24/26 Avenue de France 1,3,5	Mixed	49 330 000	3,3%
Zug, ZG	Gotthardstrasse 14/16	Mixed	26 800 000	3,1%
Solothurn, SO	Hauptgasse 18/28	Commercial	21 370 000	3,8%
Ueken, AG	Dorfstrasse 10-14	Residential	20 200 000	3,4%
Interlaken, BE	Marktgasse 11/13	Mixed	18 510 000	4,0%
Bern, BE	Marktgasse 56	Commercial	17 390 000	3,9%
Zürich, ZH	Pestalozzistrasse 34	Residential	14 350 000	2,6%
Aarau, AG	Bahnhofstrasse 18	Commercial	13 890 000	4,4%
Zürich, ZH	Nansenstrasse 9	Mixed	13 550 000	2,8%
Bauma, ZH	Heinrich Gujerstrasse 10	Commercial	11 330 000	4,0%
Bern, BE	Amthausgasse 1	Commercial	11 300 000	3,4%
Zürich, ZH	Grüngasse 5	Residential	9 650 000	2,7%
Kriens, LU	Kosthausstrasse 1 – 7	Residential	9 620 000	3,1%
Zürich, ZH	Freyastrasse 4	Residential	9 280 000	2,4%
Zürich, ZH	Universitätstrasse 25	Commercial	8 690 000	3,4%
St. Gallen, SG	Multergasse 21	Commercial	8 480 000	3,6%
Zürich, ZH	Altstetterstrasse 186	Residential	8 400 000	2,9%
Risch, ZG	Rigiweg 23	Mixed	7 710 000	4,0%
Zürich, ZH	Bederstrasse 103/103a	Mixed	7 260 000	3,2%
Kriens, LU	Kosthausstrasse 11	Residential	7 200 000	4,2%
Bern, BE	Rathausgasse 57	Mixed	6 940 000	2,9%
Biel, BE	Rainstrasse 16	Project	4 960 000	-
St. Gallen, SG	Lukasstrasse 2	Residential	3 820 000	3,9%
Total			310 030 000	3,4%

Quelle: IMvestir Partners SA

PIPELINE

Die Fondsleitung des PSO REF strebt den Erwerb von Liegenschaften aus einer Deal Pipeline an, die nachfolgend beschrieben wird, und befindet sich hierzu in fortgeschrittenen Verhandlungen:

Overview:

Metric	Value
Pipeline volume	> CHF 350M
Number of properties	18
Avg. gross yield	3.4%

Geographic focus:

Metric	Value
Canton of Zurich	64%
Other cantons	36%

Use & location type:

Metric	Value
Residential share	78%
Major cities & agglomerations	82%
Mid-size centers	18%

Quelle: IMvestir Partners SA

Die Pipeline besteht mehrheitlich aus **Off-Market Transaktionen**.

ERWARTETE PERFORMANCE:

Der Immobilienfonds erzielte im Geschäftsjahr 2025 **eine Anlagerendite von 6.6%** und erreichte zudem eine **Eigenkapitalrendite von 6.5%**. Die **Betriebsgewinnmarge** für das Geschäftsjahr 2025 beträgt **79.7%**. Die **Ausschüttung** wurde um 20 Rappen auf **CHF 4.50 pro Anteil** erhöht. Die **Ausschüttungsquote beträgt 81.0%**, dies bei einer **Ausschüttungsrendite** auf den NAV per 31. Dezember 2025 von **3.4%**.

Langfristig strebt der PSO eine **jährliche Kapitalrendite von 5% bis 7%** an und eine **jährliche Ausschüttungsrendite von 3% bis 3.5%** an.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Der PSO wurde am 20.10.2025 an der **SIX Swiss Exchange kotiert**. Mit der Kotierung ist der Publikumsfonds auch in die Indices «SXI Real Estate Broad» und «SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT)» aufgenommen.

Das Immobilienportfolio des PSO soll gemäss Wachstumsstrategie in diesem Jahr auf **CHF 600 Millionen** anwachsen. Das Nettofondsvolumen des PSO soll zum Jahresende 2026 auf dann CHF 450 Millionen steigen.

Auch in den Folgejahren plant die Fondsleitung, das Immobilienportfolio des PSO **jährlich um CHF 300 Millionen wachsen zu lassen**. Durch den konsequenten Ausbau des Fondsvolumen soll die **Diversifikation des Portfolios** erweitert und die **Liquidität der Fondsanteile** erhöht werden.

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 führt und hat sich zum Ziel gesetzt den CO₂-Ausstoss des Fonds bis zum Jahr 2035 um mindestens 50% zu senken und bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden. Der PSO setzte in seiner Anlagestrategie die AMAS-Selbstregulierung 2.2 um.

DAS TEAM

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

Das Team besteht aktuell aus über **25 Immobilien- und Finanzspezialisten** aus den Bereichen Immobilientransaktionen, Portfoliomanagement, Fondsmanagement, Finanzen, Risikokontrolle und Compliance.

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. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. 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 Mai 2026.