



# Mvestir 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

**IMvestir Partners SA** – 33 Route de Saint-Cergue – 1260 Nyon – +41 (0) 22 361 82 50 – [info@investir.ch](mailto:info@investir.ch)

## PURE SWISS OPPORTUNITY REF (PSO)

Im Dezember 2020 lancierte die PURE Funds AG ihren ersten Immobilienfonds, den PURE Swiss Opportunity REF (PSO). Dieser hält per 31. Dezember 2023 zwölf Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 136.8 Millionen.

Der Fonds plant **vom 8. bis 19. April 2024 eine weitere Kapitalerhöhung von rund CHF 50 Millionen.**

Mit dem anvisierten Emissionserlös ist der Erwerb von Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der Stadt Luzern, Aarau und im Grossraum Zürich geplant. Durch die Zinswende hat sich der Schweizer Immobilienmarkt zu einem Käufermarkt verändert und bietet aktuell Opportunitäten, um 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 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.

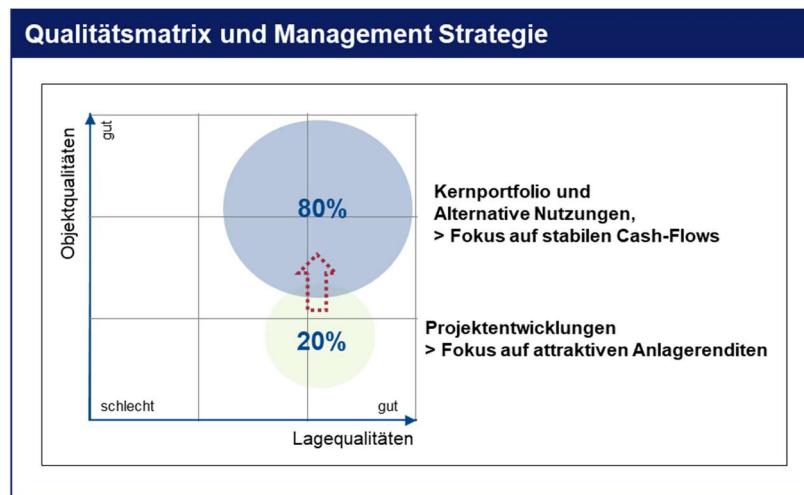
Ergänzend investiert der Fonds in alternative Nutzungen **mit höheren Renditen**, wie z. Bsp. Alterswohnen, Retail und Büros sowie in Projektentwicklungen.

## 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 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

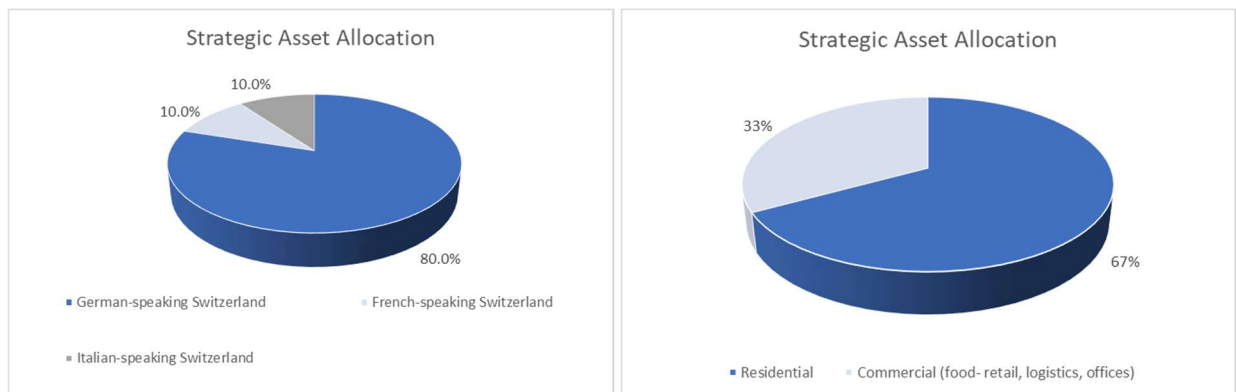
Der PSO strebt eine **langfristige Anlagerendite von 5% bis 7% p.a.** an. Hierzu investiert der Fonds in mittelgrosse Liegenschaften im Wert von CHF 10 bis 60 Millionen, die eine Bruttorendite von 3.5% bis 5.0% (je nach Grösse, Lage, Nutzung und Risiko) erzielen.

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 31. Dezember 2023 **folgende Allokation bei der Nutzung respektive nach Ertrag auf:** 47% Wohnen, 25% Gewerbe/Büro, 20% Verkauf 8% sonstige Nutzung. Die aktuelle geografische Allokation ist: 33% im Mittelland, 30% in der Zentralschweiz, 20% in der Nordwestschweiz, 9% in der Ostschweiz und 8% in Zürich.

#### PORTFOLIO PER 31. DEZEMBER 2023

Das Portfolio bestand zum Abschluss des 4. Quartals 2023 aus **12 Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt rund CHF 136.8 Millionen.**

Das Portfolio generierte in der letzten Berichtsperiode einen Mietzins ertrag von **CHF 4.3 Millionen.**, wobei die neu erworbenen Liegenschaften in Kriens, Moosleerau, Bauma und St. Gallen nur anteilig zum Mietertrag beitragen. Hieraus ergibt sich eine **Anlagerendite von 4.8%**. Die niedrige **Leerstandsquote zum Stichtag von 0.4%** ist in erster Linie auf die gute Qualität und Lage der Liegenschaften sowie das aktive Asset Management zurückzuführen.

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	-
<b>TOTAL</b>			<b>136'826'000</b>	<b>3.70%</b>

Quelle: IMvestir Partners SA

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

## PIPELINE

Die Fondsleitung hat für den PSO REF den Erwerb der nachfolgenden Liegenschaften vertraglich gesichert bzw. befindet sich hierzu in fortgeschrittenen Verhandlungen:

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

Quelle: IMvestir Partners SA

## ERWARTETE PERFORMANCE:

Trotz des anspruchsvollen Marktumfelds erzielte der Immobilienfonds im Geschäftsjahr 2023 **eine Anlagerendite von 4.8%** und erreichte zudem eine **Eigenkapitalrendite von 5.3%**. Die **Betriebsgewinnmarge** für das Geschäftsjahr 2023 beträgt **71.7%**. Die **Ausschüttung** für das dritte Jahr wurde um 10 Rappen auf **CHF 4.20 pro Anteil** erhöht. Die **Ausschüttungsquote beträgt 87.2%**, dies bei einer **Ausschüttungsrendite** auf den NAV per 31. Dezember 2023 von **3.42%**. Langfristig strebt OPS eine jährliche Kapitalrendite von 5 bis 7 % an.

## ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Der PSO soll je nach Marktzyklus jährlich um **CHF 100 bis 300 Millionen wachsen**. Zudem wird bei attraktivem Marktumfeld und entsprechendem Portfoliovolumen eine **Kotierung ab Ende 2024** geprüft.

## 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoss des Fonds bis zum Jahr 2035 um mindestens 50% zu senken und bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden.

## DAS TEAM

Der CEO 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 aus **13 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 März 2024.*

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

---