

IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: PURE Swiss Opportunity REF

Nicht kotierter Fonds nur für qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten

PURE Swiss Opportunity REF (PSO REF)

Im November 2020 legte die PURE Funds AG ihren ersten Immobilienfonds, den PURE Swiss Opportunity REF (PSO REF), auf. Er hält per 31. März 2023 sieben Liegenschaften mit einem Marktwert von rund 106 Millionen Franken.

Der Fonds plant nun **vom 15. bis 26. Mai 2023 eine Kapitalerhöhung von rund 25 Millionen Franken.**

Mit dem anvisierten Emissionserlös ist der Erwerb von Wohnliegenschaften in Luzern, St. Gallen, Geroldswil sowie im Bezirk Zofingen vorgesehen. Der Erwerb dieser Liegenschaften ist bereits vertraglich gesichert bzw. in fortgeschrittenen Verhandlungen. Der PSO REF 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 oder massgeschneiderte Analysen 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 in einem hart umkämpften Markt den Zugang zu attraktiven Anlageobjekten ermöglicht. Mit aktivem Asset Management der Liegenschaften werden Vermietungs- und bauliche Potenziale realisiert.

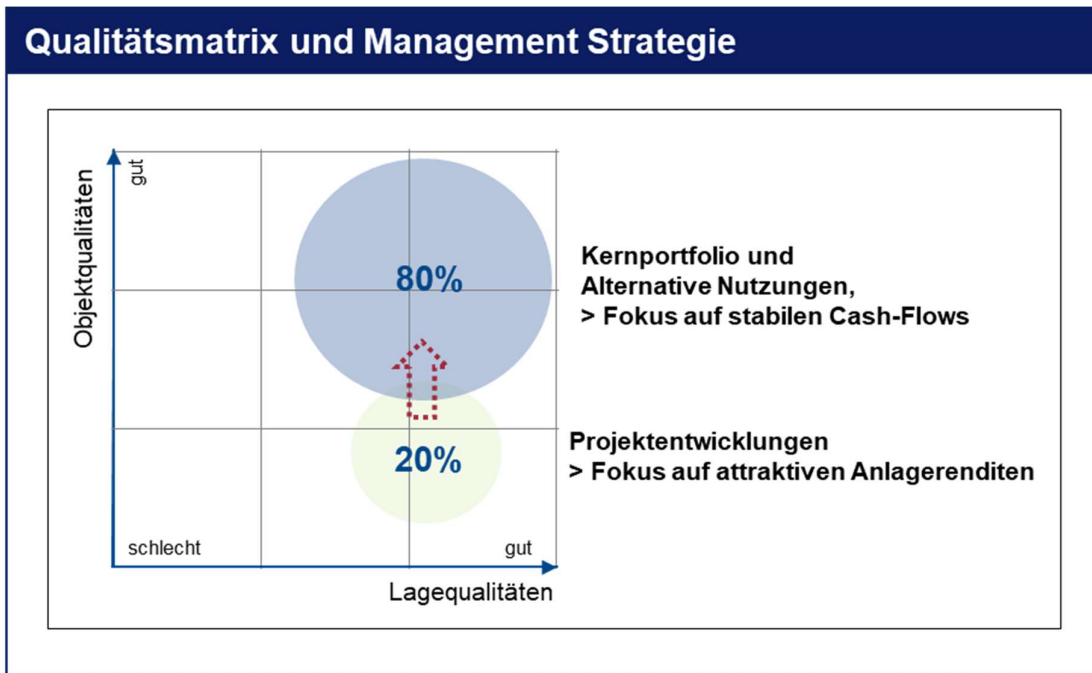
Ergänzend investiert der Fonds in alternative Nutzungen **mit höheren Renditen**, wie z. Bsp. Alterswohnen, Retail und Büros sowie Projektentwicklungen.

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 zu realisieren, um das Wachstum des Fonds zu unterstützen und dank Kapitalgewinnen eine Wertsteigerung zu erzielen. Der Fokus liegt in der frühzeitigen Identifikation und Realisierung von Chancen und Potenzialen in diversen Immobiliensegmenten.



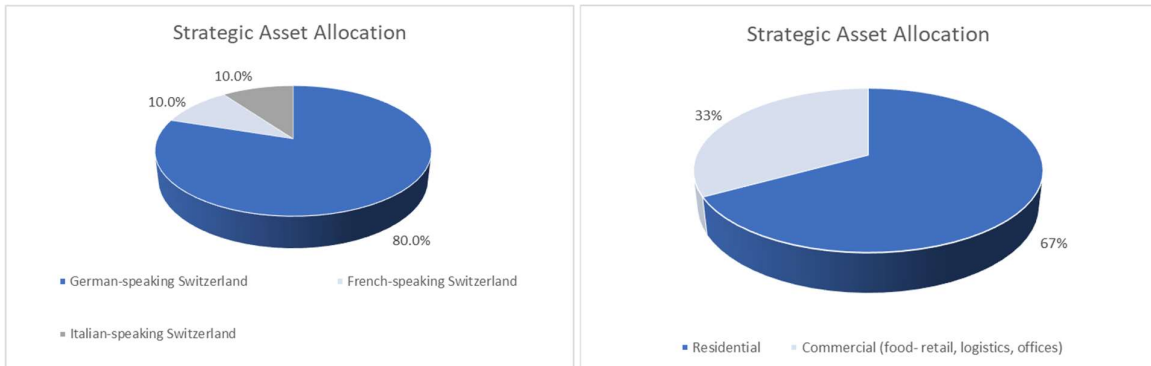
Quelle: Pure Funds AG

Der PSO REF strebt eine **langfristige Anlagerendite von 5% bis 7% p.a.** an. Hierzu investiert die PURE Funds AG in mittelgrosse Liegenschaften im Wert von 5 bis 50 Millionen Franken, die eine Bruttorendite von 3.5% bis 5.0% (je nach Grösse, Lage, Nutzung und Risiko) generieren.

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 REF eine Allokation von **bis zu 67% in Wohnimmobilien** (einschliesslich Alterswohnen und Micro-Living) an.

Der PSO REF plant neben dem Erwerb von Bestandesliegenschaften 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 2022 **folgende Allokation bei der Nutzung respektive nach Ertrag auf**: 38% Wohnen, 15% Retail, 41% Gewerbe/Büro sowie 6% sonstige Nutzung. Die aktuelle geografische Allokation ist: 46% im Mittelland, 20% in der Nordwestschweiz und 34% in der Zentralschweiz.

Portfolio per 31. Dezember 2022:

Das Portfolio bestand zum Abschluss des letzten Geschäftsjahres aus **6 Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt rund 99 Millionen Franken**.

Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio betrug rund 16.5 Millionen Franken. Das Portfolio generiert Mieteinnahmen von **rund 3.5 Millionen Franken pro Jahr**, woraus sich eine **Gesamtrendite von 3.5% brutto** ergab. Die niedrige **Leerstandsquote von 2.1%** ist in erster Linie auf die gute Qualität und Lage der Liegenschaften zurückzuführen.

Nach dem 31. Dezember 2022 wurde mittels Sacheinlage eine weitere Liegenschaft in Kriens mit einem Marktwert von CHF 7'100'000 erworben. Das Portfolio setzt sich per 31. März 2023 wie folgt zusammen:

PORTFOLIO 31.03.2023				
Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Market value	Gross Yield
Zug	Gotthardstrasse 14/16	Mixed	26 480 000	3.10%
Solothurn	Hauptgasse 18/28	Commercial	21 080 000	3.70%
Ueken	Dorfstrasse 10-14	Residential	19 700 000	3.60%
Interlaken	Marktgasse 11/13	Commercial	18 060 000	4.00%
Kriens	Kosthausstrasse 11	Residential	7 103 000	3.40%
Risch	Rigiweg 23	Mixed	7 072 000	3.50%
Biel	Rainstrasse 16	Commercial	6 633 000	3.80%
TOTAL			106 128 000	3.50%

Quelle: IMvestir Partners SA

Pipeline:

Die Fondsleitung hat sich vertraglich den Erwerb von kernsanierten bzw. sich im Bau befindenden Wohnliegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 62 Mio. in Luzern, St. Gallen, Geroldswil sowie im Bezirk Zofingen gesichert bzw. befindet sich in fortgeschrittenen Verhandlungen.

Pipeline			
Location	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Purchase price	Gross yield on purchase price
St.Gallen	Residential	32 000 000	3.60%
Luzern	Residential	12 000 000	3.60%
Geroldswil	Residential	11 000 000	3.60%
Moosleerau	Residential	7 500 000	4.00%
TOTAL PIPELINE		62 500 000	

Quelle: IMvestir Partners SA

Entwicklungsstrategie des Fonds:

Der PSO REF soll jährlich um 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** (Broker, Privatinvestoren 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 **8 Immobilienspezialisten** aus den Bereichen Immobilientransaktionen, Portfoliomanagement, Fondsmanagement, Finanzen, Risikokontrolle und Compliance.

Sekundärhandel der Aktien:

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

Erwartete Performance:

Der Immobilienfonds erzielte im zweiten vollen Geschäftsjahr **eine Anlagerendite von 13.73%** (Vorjahr: 9.69%). Zudem konnte die Betriebsgewinnmarge von 60.84% auf 75.90% erhöht werden. Die Ausschüttung für das zweite Berichtsjahr wird 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 entspricht**.

Der PSO REF strebt eine jährliche **Anlagerendite von 5% bis 7%** an.

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 wiedergegeben 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 2023.

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