



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 - Rue de Genève 77bis - 1004 Lausanne - +41 (0) 22 361 82 50 - info@imvestir.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 30. September 2024 14 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 171.8 Millionen.

Der Fonds plant **vom 11. bis 22 November 2024 eine weitere Kapitalerhöhung von rund CHF 32 Millionen.**

Mit dem anvisierten Emissionserlös ist der Erwerb von Wohnliegenschaften in der Stadt Luzern, Baselland und im Grossraum Zürich geplant. Durch die Zinswende hat sich der Schweizer Immobilienmarkt zu einem Käufermarkt verändert und bietet aktuell noch 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.

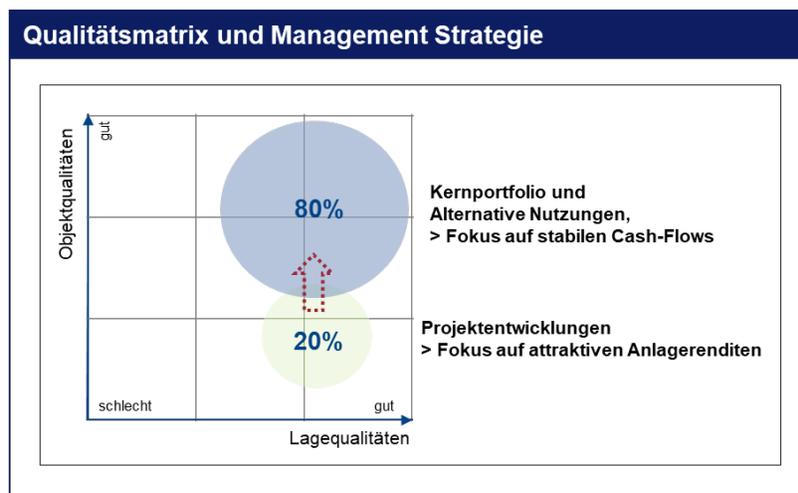
Ergänzend investiert der Fonds in alternative Nutzungen **mit höheren Renditen**, wie z. Bsp. Alterswohnen, Retail und Büros sowie in Projektentwicklungen.

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

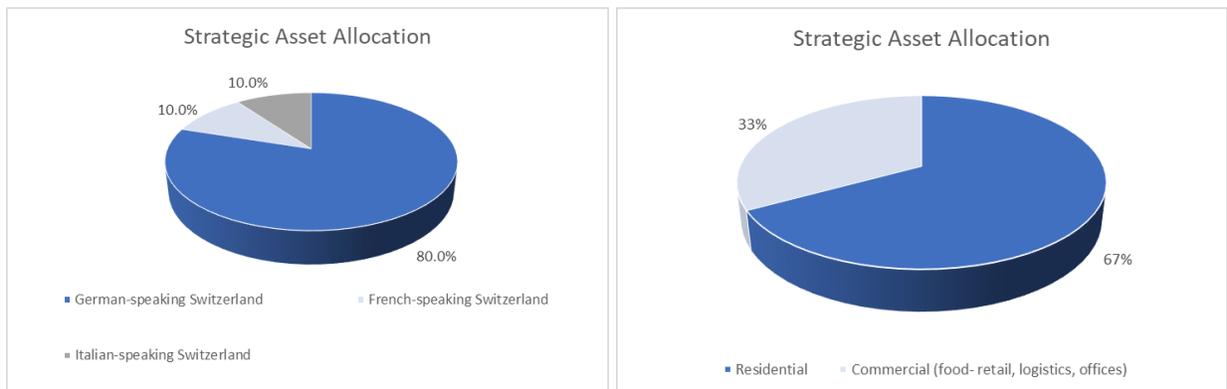
Der PSO strebt eine **langfristige Anlagerendite von 5% bis 7% p.a.** an. Hierzu investiert der Fonds in mittelgrosse Liegenschaften im Wert von CHF 10 bis 60 Millionen, die eine Bruttorendite von 3.5% bis 5.0% (je nach Grösse, Lage, Nutzung und Risiko) erzielen.

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 30. September 2024 **folgende Allokation bei der Nutzung respektive nach Ertrag auf:** 54% Wohnen, 15% Gewerbe/Büro, 22% Verkauf und 9% sonstige Nutzung. Die aktuelle geografische Allokation ist: 39% im Mittelland, 23% in der Zentralschweiz, 24% in der Nordwestschweiz, 7% in der Ostschweiz und 7% in Zürich.

PORTFOLIO PER 30. SEPTEMBER 2024

Das Portfolio bestand zum Abschluss des 3. Quartals 2024 aus **14 Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt rund CHF 171.8 Millionen.**

Das Portfolio generiert aktuell einen Soll-Mietzinsenertrag von **CHF 6.5 Millionen.** Die niedrige **Leerstandsquote zum Stichtag von 1.15%** ist in erster Linie auf die gute Qualität und Lage der Liegenschaften sowie das aktive Asset Management zurückzuführen.

Adresse	Ort	Nutzung	Marktwert in CHF	Bruttorendite
Gotthardstrasse 14/16	Zug, ZG	Gemischt	26'330'000	3.3 %
Itingerstrasse 4-14	Sissach, BL	Wohnen	21'460'000	4.1 %
Hauptgasse 18/28	Solothurn, SO	Gewerbe	20'820'000	3.9 %
Dorfstrasse 10-14	Ueken, AG	Wohnen	19'330'000	3.8 %
Marktgasse 11/13	Interlaken, BE	Gemischt	18'270'000	4.1 %
Bahnhofstrasse 18	Aarau, AG	Gewerbe	13'490'000	5.0 %
Heinrich Gujerstrasse 10	Bauma, ZH	Gewerbe	11'180'000	3.9 %
Im Winkel 215/406	Moosleerau, AG	Wohnen	8'512'000	4.0 %
Multergasse 21	St. Gallen, SG	Gewerbe	8'498'000	3.5 %
Rigiweg 23	Risch, ZG	Gemischt	7'257'000	3.6 %
Kosthausstrasse 11	Kriens, LU	Wohnen	7'045'000	3.5 %
Rainstrasse 16	Biel, BE	Projekt	5'881'000	-
Lukasstrasse 2	St. Gallen, SG	Wohnen	3'714'000	3.8 %
Total			171'786'000	3.9 %

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:

Ort	Nutzung	Kaufpreis in CHF	Prognostizierte Bruttorendite zu Ankaufspreis	Bemerkungen
Baselland	Gemischt	>20'000'000	4.2%	Wohnliegenschaft, vollvermietet, guter Zustand,
Kanton Luzern	Wohnen	>10'000'000	3.6%	Neubau, hoher ESG Standard, vollvermietet
Zürich	Wohnen	>20'000'000	3.5%	Neue Wohnliegenschaft in der Stadt Zürich
Pfäffikon ZH	Wohnen	>7'000'000	4.0%	Wohnliegenschaft, welche Business Apartments enthält, kernsaniert, beste Mikrolage nahe Bahnhof, langfristiger Mietvertrag
Uster ZH	Wohnen	>10'000'000	3.6%	Wohnliegenschaft, vollvermietet, kernsaniert, sehr gute Mikrolage

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 Millionen wachsen**. Zudem wird bei attraktivem Marktumfeld und entsprechendem Portfoliovolumen eine **Kotierung ab Q2 2025** 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 CO₂-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 **12 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 November 2024.

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