

IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: PURE Swiss Opportunity REF



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 fünf Liegenschaften mit einem Marktwert von 72,11 Millionen Franken.

Der Fonds plant nun **eine Kapitalerhöhung von höchstens 35 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 10. Oktober bis zum 21. Oktober 2022** (Liberierung am 28.10.2022).

Der Erlös dient dazu, neue Objekte zu erwerben, den Fonds weiter auszubauen, die Portfoliodiversifikation zu erhöhen, das Bauvorhaben in Biel zu finanzieren und die Fremdfinanzierungsquote zu reduzieren.

Der PSO REF will seinen Investoren Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt bieten, wobei sich die Liegenschaften im Portfolio an wirtschaftlich attraktiven Standorten mit Wachstumspotenzial befinden.

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 **professionellen Immobilienverwaltern**, weshalb es in Entwicklungsprojekte investieren und Akquisitionsmöglichkeiten in einem hart umkämpften Markt nutzen kann. Das Team verwaltet die Liegenschaften aktiv, um Mietzinspotenziale zu realisieren. Zudem ist es in der Lage, die geografische und sektorielle Gewichtung anzupassen (Rebalancing).

Der Manager investiert darüber hinaus in Sektoren **mit weniger Wettbewerb, erschwinglichen Preisen und de facto attraktiveren Renditen**, wie z. B. Alterswohnen, Retail und Industrie.

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 insbesondere in Städten mit hohem Wachstumspotenzial zu investieren.

Der Fonds investiert in erster Linie in **Wohnliegenschaften und in ausgewählte Gewerbeimmobilien** (Alterswohnen, Büros, Retail und Industrie), um ein Portfolio mit **stetigen Cashflows aufzubauen und die Volatilität zu reduzieren**. Darüber hinaus plant die Fondsleitung, Potenziale mittels Projekten zu realisieren, um das Wachstum des Fonds zu unterstützen und dank Kapitalgewinnen eine Wertsteigerung zu erzielen. Zu guter Letzt möchte der Manager

Chancen in diversen Immobiliensegmenten nutzen, indem er sie frühzeitig erkennt und wahrnimmt.

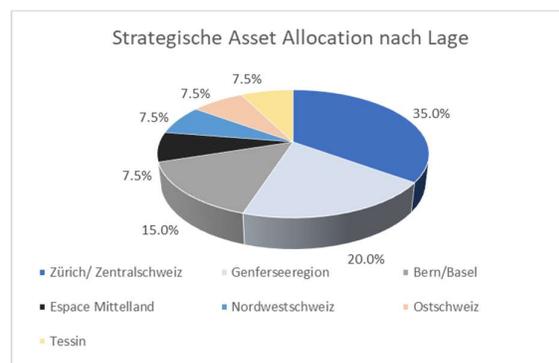
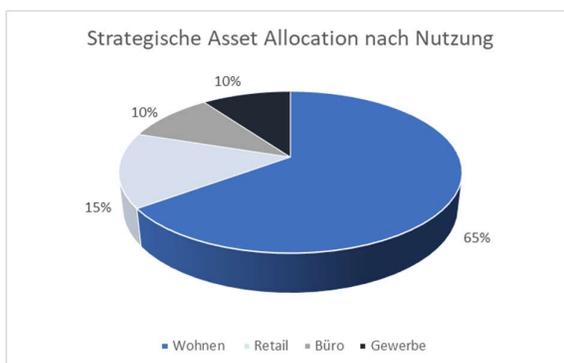


Quelle: Pure Funds AG

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 Nettoerrendite von 2,5% bis 4% (je nach Grösse und Risiko) abwerfen.

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 **65% in Wohnimmobilien** (einschliesslich Alterswohnen und Micro-Living), 15% im Retailsektor und den Rest zu gleichen Teilen in Büros sowie in Logistik und Industrie an.



Quelle: IMvestir Partners SA

Per 30.6.2022 weist der Fonds **eine Allokation auf, die dem Zielfortfolio nahe kommt**: 74% Wohnimmobilien, 11% Retail, 13% Büros, Logistik und Industrie sowie 6% sonstige Nutzung. Da sich das Portfolio noch im Aufbau befindet, macht die geografische Allokation zum jetzigen Zeitpunkt 63% im Mittelland, 27% in der Nordwestschweiz und 10% in der Zentralschweiz aus.

Portfolio per 30.6.2022:

Das Portfolio besteht aus **5 Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt 72,11 Millionen Franken**.

Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio beträgt 15 Millionen Franken. Das Portfolio generiert Mieteinnahmen von **rund 2,7 Millionen Franken pro Jahr**, woraus sich eine **Gesamtrendite von 3,7% brutto** ergibt. Per 30.6.2022 hält der Fonds 80 Wohnungen und 16 Verkaufsflächen. Die **Leerstandsquote beträgt 1,17%**, was in erster Linie auf die sehr gute Lage der Liegenschaften zurückzuführen ist.

PORTFOLIO 30.06.2022									
Ort	Adresse	Nutzung: Wohnen, Kommerziell, Retail etc.	Baujahr/ Renovationsjahr	Kauf im Jahr	Kaufpreis	Marktwert	Bruttorendite	Leerstandsquote	WAULT (kommerzielle Nutzung)
Solothurn	Hauptgasse 18/28	Retail und Wohnen	1900 / 2020	2020	17 800 000	20 890 000	3.70%	2%	3.7y (8.2y inkl. Optionen)
Biel	Rainstrasse 16	Sondernutzung, aktuell in Projektierung zur Umnutzung	1992 / 2019	2021	5 537 500	6 805 000	3.70%	0%	1.2y
Ueken	Dorfstrasse 10-14	Wohnen	2021	2022	18 250 000	19 700 000	3.60%	3%	n/a
Risch	Rigiweg 23	Wohnen + Werkstatt	1988 / 1995	2022	6 550 000	7 044 000	3.50%	6%	2.5y
Interlaken	Marktgasse 11/13	Gemischt	1827 / 2020	2022	15 000 000	17 670 000	4.10%	0%	6y
TOTAL						72 109 000	3.70%	1.17%	5.2y

Quelle: IMvestir Partners SA

Pipeline:

Der Manager hat **bis zum heutigen Tag ein verbindliches Kaufangebot für eine gemischt genutzte Liegenschaft in Zug** abgegeben, die eine Bruttorendite von 3,10% abwirft. Die **Gesamtrendite des Portfolios nach diesem Erwerb beträgt 3,6%**.

PIPELINE (Binding Offer)			
Ort	Nutzungsart	Marktwert	Bruttorendite
Zug	Gemischt	25 500 000	3.10%

Quelle: IMvestir Partners SA

Die vier Objekte, die derzeit der Due Diligence unterzogen werden, weisen einen Wert von insgesamt 59,8 Millionen Franken und eine Gesamrendite von **4,8%** auf.

LIEGENSCHAFTEN IN PRÜFUNG				
Ort	Nutzungsart	Marktwert	Bruttorendite	Kommentar
Aarau	Gemischt	11 500 000	4.70%	Mietvertrag bis 2029/2032
Zürich	Kommerziell	26 000 000	4.60%	Neubauobjekt
Kanton SG	Gemischt	12 300 000	4.50%	Gute Zentrumslage, Baujahr 2009
Chur	Kommerziell	10 000 000	5.60%	Renovationen 2021 und 2020 vorgenommen, Mietzinspotenziale vorhanden
		59 800 000	4.80%	

Quelle: IMvestir Partners SA

Entwicklungsstrategie des Fonds:

Der PSO REF schätzt sein jährliches Wachstum auf 80 bis 150 Millionen und **will bis 2025 eine Grösse von 500 bis 700 Millionen Franken erreichen.**

Ob der Fonds dann kotiert wird, wird vom Marktumfeld abhängen.

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. Mittelfristig strebt sie **die Publikation eines ESG-Berichts und die Einführung eines Referenzindex in Bezug auf ihre Verwaltung** (GRESB-Index o. ä.) an. Der Manager ist überzeugt, dass der Einbezug der ESG-Kriterien in die Fondsverwaltung zu stabilen und nachhaltigen Renditen führen wird.

Die Pure Funds AG ergreift zusammenfassend folgende Massnahmen:

- Der CO₂-Ausstoss des gesamten Immobilienportfolios wird mit Hilfe des CO₂-Rechners von Wüest Partner bis 2050 reduziert.
- Jede Liegenschaft wird mit dem Nachhaltigkeitsrating von Wüest Partner bewertet.
- Bei Akquisitionen wird pro Liegenschaft ein GEAK ausgestellt, vor Sanierungen wird zusätzlich ein GEAKplus erstellt, der als Ausgangslage zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude dient.
- Wo immer möglich werden bei Ersatzinvestitionen fossile durch erneuerbare Energieträger ersetzt.
- Die Infrastruktur für alternative Mobilitätsformen (Car-Sharing, Elektroautos usw.) wird ausgebaut.
- Der Fonds investiert in nachhaltige Lagequalitäten mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

- Es werden Massnahmen getroffen, um die Attraktivität der Wohnungen für die Mieter langfristig zu gewährleisten (Unterstützung der Quartiervereine, Zufriedenheitsumfragen usw.).

Das Team der Pure Funds AG:

Der Gründer verfügt über ein **grosses Partnernetzwerk** (Broker, Privatinvestoren und Entwickler), was ihm ermöglicht, **Off-Market-Transaktionen** durchzuführen. Öffentliche Kaufangebote werden gemieden, da die Liegenschaften im Rahmen von Off-Market-Transaktionen günstiger erworben werden können.

Das Team besteht aus **6 Immobilienspezialisten** in den Bereichen Immobilientransaktionen, Fondsmanagement, Immobilienverwaltung, Risikokontrolle und Compliance.

Der Fonds plant zudem, dank dem Know-how des Managementteams neben am Markt erworbenen Immobilien auch in **Entwicklungsprojekte** zu investieren, die im aktuellen Umfeld attraktivere Renditen abwerfen.

Da das Team über fundierte Kenntnisse des gesamten Schweizer Immobilienmarkts verfügt, ist der Fonds in der Lage, auch **ausserhalb der Grosstädte**, aber **in wirtschaftlich starken Regionen mit hohem Wachstumspotenzial zu investieren**. So werden Konkurrenz und überbeuerte Käufe vermieden.

Zu guter Letzt kann der Manager dank seinem Know-how bei Kaufverhandlungen und seiner Erfahrung in der Immobilienverwaltung in **komplexere Strategien** investieren.

Sekundärhandel der Aktien:

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert, die BCV organisiert jedoch einen Sekundärmarkt.

Erwartete Performance:

Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr 2021 eine Anlagerendite von 9,7% und eine Dividendenrendite von 3,38% (Ausschüttungsquote 96,61%). Für die ersten sechs Monate des Jahres 2022 belief sich die Anlagerendite auf 10,61%.

Geplant ist eine **Anlagerendite von 5% bis 7%, wovon 2,5 bis 3,5% auf die Dividendenrendite entfallen**. Hinzu kommt noch der Kapitalzuwachs.

**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 September 2022.

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