



# Mvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen**

**Detailliertes Factsheet: Themis Real Estate SICAV**

Nicht kotierter, ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehaltener Fonds



## THEMIS REAL ESTATE SICAV

Die Themis Real Estate SICAV, eine kollektive Anlage nach Schweizer Recht, wird am 20. September 2023 mit einem Zielvolumen **von CHF 50 bis 60 Millionen** lanciert. **Die Zeichnungsfrist läuft vom 20. September bis zum 31. Oktober 2023 (Liberierung am 3. November 2023).**

Das aufgenommene Kapital dient zum Erwerb von neun bestehenden Objekten – mehrheitlich Wohnimmobilien und in der Westschweiz gelegen – im Wert von rund CHF 66,03 Millionen.

Der Fonds will durch Off-Market-Transaktionen, die dem lokalen Netzwerk des Verwaltungsteams zu verdanken sind, durch dessen rasche Transaktionsabwicklung und dessen Fähigkeit, bei der Selektion opportunistisch vorzugehen, bis Ende 2024 ein Volumen von CHF 200 Millionen erreichen.

Die Themis Real Estate SICAV wird von der Themis Capital SA verwaltet, die seit August 2020 Verwalterin von Kollektivvermögen ist.

---

## 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 Themis Real Estate SICAV wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

## AKTIVER VERWALTUNGSSTIL «CORE / CORE+»: «ANGESTREBT WERDEN DIREKTE UND NACHHALTIGE INVESTITIONEN IN WOHN- UND MISCHIMMOBILIEN VORWIEGEND IN DER WESTSCHWEIZ»

Das Team der Themis Capital SA wendet **ein dynamisches und digitales Management an** und **investiert aktiv in bestehende Wohnimmobilien**. Ziel ist es, **regelmässige Renditen für die Anleger zu erzielen**. Zu diesem Zweck **erhöht es die Attraktivität der Immobilien für die Mieter**,



um diese zu binden und den Wert der Immobilien langfristig zu steigern. Zudem **schöpft es das Potenzial der Immobilien aus**, indem es diese instand hält, saniert oder funktional und energetisch anpasst.

Darüber hinaus **wählt der Verwalter «Value-Added»- und «Opportunistic»-Objekte aus**, um zusätzlichen Wert im Portfolio zu schaffen.

Dank einer **intern entwickelten Benchmark aus mehr als 2000 Liegenschaften** (24 Immobilienfonds/SICAV) kann der Verwalter Akquisitionsmöglichkeiten rasch analysieren und bewerten, was ein entscheidender Faktor ist, um die besten Objekte zu erhalten.

Mit anderen Worten: Die Themis Capital SA wendet ein aktives Portfoliomanagement an, um zu gewährleisten, dass **sämtliche Immobilien im Portfolio zur Performance beitragen**.

#### ANLAGEZIEL DES FONDS:

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Der Verwalter beabsichtigt jedoch, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIT Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Die Akquisitionspolitik der Themis Capital SA legt den Schwerpunkt auf den Erwerb von Wohnliegenschaften **im Wert von CHF 1 Million bis CHF 10 Millionen** (ungefähr 4 bis 10 Wohnungen), **die eine Bruttorendite von mehr als 4% abwerfen**. Diese kleineren Liegenschaften bieten höhere Renditen, eine rasche Diversifizierung des Immobilienbestands, eine optimale Risikostreuung sowie eine bessere Liquidität für die Anleger im Falle eines Marktabschwungs. Diese Marktnische ist weniger wettbewerbsintensiv und die Mieten sind unterdurchschnittlich hoch.

Darüber hinaus wird das Team, das über ein grosses Netzwerk verfügt, **Asset-Swaps** durchführen, mit denen grössere Liegenschaften in das Portfolio integriert werden können.

Die Anlagestrategie zeichnet sich dadurch aus, dass nach Gelegenheiten in bestehenden Wohnimmobilien an hervorragender Lage in der Schweiz – hauptsächlich in der **Westschweiz** – gesucht wird. Die bevorzugten geografischen Regionen sind Vororte mit mehr als 3000 Einwohnern und guter Verkehrsanbindung oder Stadtzentren, die Chancen bieten.

Zudem verfügt die Themis Capital SA über die notwendigen Kompetenzen, **um Bauvorhaben umzusetzen und zu betreuen**, die unter Umständen zusätzliche Renditechancen für die Anleger bergen.

Zu guter Letzt strebt der Verwalter die **bestmögliche GEAK-Klasse an** und **will die CO<sub>2</sub>-Vorgaben des Bundes rasch erfüllen**.

#### PIPELINE:

**Dank seinem Netzwerk und regelmässigen direkten Kontakten zu Eigentümern** befindet sich das Verwaltungsteam bei **9 Objekten** in der Westschweiz in fortgeschrittenen Akquisitionsverhandlungen.

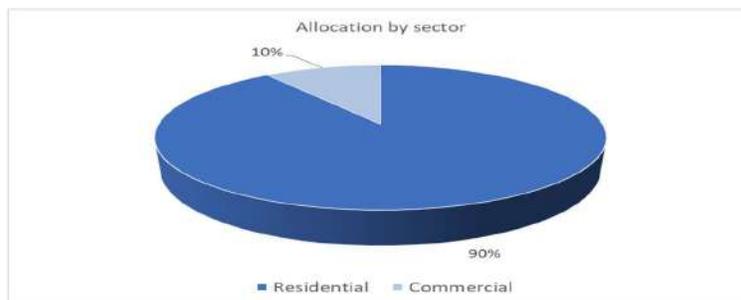
Pipeline					
Ville	Use	Year of construction/ renovation	Purchase Price	Gross Yield	Vacancy rate
Genève, Centre-Ville	Mixed	1890/1986	15 300 000.00	4.33%	0%
Pully	Residential	1988	11 900 000.00	4.28%	0%
Pully	Residential	1951/ 2000	3 500 000.00	4.08%	0%
Pully	Residential	1973	5 800 000.00	4.20%	0%
Romont	Residential	1993	9 980 000.00	4.99%	0%
Pully	Residential	1988	5 250 000.00	4.00%	0%
Lausanne	Residential	1907/ 1986	3 800 000.00	4.64%	0%
Lausanne	Residential	1932/2009	3 500 000.00	4.09%	0%
Carouge	Residential	1927/2010	7 000 000.00	4.23%	0%
<b>TOTAL</b>			<b>66 030 000.00</b>	<b>4.37%</b>	<b>0%</b>

Quelle: IMvestir Partners SA

*Diese Liste ist nicht bindend. Die Themis Capital SA kann Liegenschaften erwerben, die nicht auf der Liste stehen und sich besser eignen.*

Das Portfolio setzt sich aus **9 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 66,03 Millionen** zusammen; es generiert **Nettomieteinnahmen von CHF 2,88 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,37%** ergibt. Das Lagerating der Liegenschaften im Portfolio ist «gut» bis «sehr gut». Die Leerstandsquote liegt bei null.

### Diversification sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

**Die Anlagestrategie des Fonds** besteht darin, mindestens 60% – angestrebt werden 80% – in Wohnimmobilien zu investieren und für jede Liegenschaft die bestmögliche GEAK-Klasse zu erreichen, um die CO<sub>2</sub>-Vorgaben rasch zu erfüllen.

### ERWARTETE PERFORMANCE:

Ziel der Themis Real Estate SICAV ist es, mittelfristig eine **Dividendenrendite von über 3%** zu erwirtschaften. Hierzu will der Verwalter den Wert seiner Investitionen langfristig erhalten und dabei die Schulden proaktiv bewirtschaften.

### ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS:

Das Team plant, bis Ende 2024 ein Immobilienportfolio von rund CHF 200 Millionen aufzubauen. Darüber hinaus beabsichtigt die SICAV, je nach Marktgelegenheiten um ungefähr CHF 30 bis 60 Millionen pro Jahr zu wachsen, um **bis 2027 eine Grösse von etwa CHF 750 Millionen** zu erreichen.

## ESG:

Die Themis Capital SA baut auf Werten auf, die sich mit den «3S» zusammenfassen lassen:

«Stakeholder»: Das Modell der SICAV wurde gewählt, damit die Investoren aktiv mitentscheiden können.

«Societal»: Das vorausschauende Handeln im Hinblick auf die Entwicklungen und Bedürfnisse der Gesellschaft erlaubt eine optimale Positionierung des Portfolios für die Zukunft. Umweltfragen und Governance-Aspekte sind Bestandteil der internen Abläufe der Themis Capital SA.

«Social»: Der Verwalter trägt dem Recht eines jeden Menschen auf die bestmögliche Wohnung Rechnung, wendet gleichzeitig aber auch marktgerechte Mieten an.

Im Allgemeinen ist es für die Themis Capital SA ein wichtiges Kriterium, welchen Einfluss sie bei ihren Investitionen sowie bei der Verwaltung und beim Aufbau ihres Portfolios auf die Umwelt ausübt. Sie **bemüht sich** deshalb, gegenüber ihren Stakeholdern wie Mitarbeitenden, Kunden, Lieferanten und lokalen Gemeinschaften **Werte** wie Respekt, Wertschätzung und Loyalität anzuwenden. Governance ist ebenfalls eine wichtige Säule für das Unternehmen und besteht darin, die Beziehungen zu den eigenen Aktionären, dem Verwaltungsrat und der Geschäftsführung zu pflegen, die nötige Transparenz zu bieten und Korruption zu bekämpfen.

Um seinen **proaktiven Ansatz im Hinblick auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz umzusetzen** und auf die **Ziele 2030 des Bundes hinzuarbeiten**, beabsichtigt das Verwaltungsteam, **digitale PropTech-Tools** zu nutzen. Diese ermöglichen es, den Verbrauch und den Nutzungszyklus der Gebäude zu verfolgen, aber auch künftige Investitionen zu antizipieren.

Gleichzeitig will der Verwalter mithilfe seines Partners Signa-Terre die Energieeffizienzstrategie für seinen Immobilienbestand festlegen. Diese Zusammenarbeit ermöglicht die **Modellierung von Energieeffizienzarbeiten** (Verfolgung von Instandhaltungs- und Sanierungsbudgets und Verfolgung des Energieindexes) sowie die **Automatisierung der Konsolidierung von Daten** aus verschiedenen Quellen und in verschiedenen Formen (Verwaltungen, Experten, Ingenieure, Architekten).

Zu guter Letzt ist die **Zufriedenheit der Mieter** ein fester Bestandteil des laufenden Managements der Themis Capital SA. Das Team vermittelt praktisches Wissen über Energieeffizienz sowie über die Senkung des Verbrauchs und damit der Kosten. Davon profitieren nicht nur die Mieter, sondern auch die Umwelt.



#### DAS TEAM DER THEMIS REAL ESTATE SICAV:

Die Themis Capital SA besteht aus 7 Personen, von denen 3 eigens für die Verwaltung der SICAV zuständig sind. **Dieses multidisziplinäre Team** vereint Kompetenzen in den Bereichen Finanzen, Akquisition, Immobilienbewertung, Immobilienmanagement, Kontrolle und Risiken sowie Compliance. Diese Unternehmer können auf viele Jahre Erfahrung im **Wohn- und Geschäftsimmobiliensbereich** zurückblicken und einen **umfassenden Track-Record** vorweisen.

Dank seiner profunden Marktkenntnis ist das Verwaltungsteam in der Lage, **Off-Market-Transaktionen** an seinem Markt **durchzuführen** und den Immobilienbestand **proaktiv zu verwalten**, um dessen Wert zu erhalten oder zu steigern und die Cashflows langfristig zu sichern, gleichzeitig aber auch die Energieeffizienz des Immobilienbestands zu optimieren.

Darüber hinaus verfolgt das Team einen **unternehmerischen Ansatz und zielt darauf ab, strukturelle Veränderungen des Marktes zu antizipieren.**

#### SEKUNDÄRHANDEL DER AKTIEN:

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert, doch wird bis Ende 2023 von den Marktbetreibern ein Sekundärmarkt organisiert.

Derzeit ist keine Börsenkotierung des Fonds geplant.

---

## 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 September 2023.*

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

---