

## Weiteres erfolgreiches Jahr für den Immobilienfonds PURE Swiss Opportunity REF – Portfolio wächst auf CHF 136.8 Millionen

- Erhöhung des Immobilienportfoliowertes um CHF 37.8 Mio. auf CHF 136.8 Mio.
- Solide Anlagerendite von 4.8% trotz anspruchsvollem Marktumfeld
- Attraktive Eigenkapitalrendite (ROE) von 5.3%
- Mietertrag von CHF 4.3 Mio. (+ CHF 2.3 Mio. gegenüber Vorjahr)
- Steigerung des Reingewinns um CHF 1.3 Mio. auf CHF 2.9 Mio.
- Konstant hohe Betriebsgewinnmarge von 71.7% (Vorjahr: 75.9%)
- Erhöhung der Ausschüttung um 10 Rappen auf CHF 4.20 pro Anteil
- Tiefe Stichtag Leerstandsquote von 0.4%

### Entwicklung des Immobilienfonds

Der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) schloss per 31. Dezember 2023 sein drittes Geschäftsjahr erfolgreich ab. Das Gesamtfondsvermögen (GAV) erhöhte sich in dieser Zeit um CHF 39.5 Mio. auf CHF 139.2 Mio. Im Geschäftsjahr 2023 konnten sechs Liegenschaften erworben werden; per 31. Dezember 2023 hält der PSO insgesamt zwölf Liegenschaften.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 63.3 Mio. und geschätzten Liquidationssteuern von CHF 1.4 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen (NAV) von CHF 74.5 Mio. (Vorjahr: CHF 47.2 Mio.).

Per 31. Dezember 2023 ergibt sich ein Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 122.64.

Die Ausschüttung wird um CHF 0.10 auf CHF 4.20 pro Anteil erhöht.

### Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2023 konnte der PSO sechs weitere Liegenschaften erwerben, darunter eine vollvermietete und gut unterhaltene Wohnliegenschaft in Kriens (LU). Diese wurde im März 2023 mittels Sacheinlage mit einem Marktwert von CHF 7.0 Mio. (per 31. Dezember 2023) in den Fonds eingebracht. Die Bruttorendite, berechnet auf dem Marktwert, beläuft sich auf 3.5%.

Zudem konnten im Mai 2023 zwei vollvermietete Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 2012 und 2014 in einem Wohnquartier von Moosleerau (AG) erworben werden. Der Marktwert der beiden Liegenschaften beträgt per 31. Dezember 2023 insgesamt CHF 8.5 Mio., was eine Bruttorendite zum Marktwert von 4.0% ergibt.

Im September 2023 erwarb der **PSO** eine vollvermietete gemischt genutzte Liegenschaft im Zentrum von Bauma (ZH). Auf Basis des Marktwerts von CHF 11.2 Mio. per 31. Dezember 2023 ergibt sich eine Bruttorendite von 3.9%.

Schliesslich konnten im Dezember 2023 zwei attraktive Liegenschaften in St. Gallen erworben werden. Die jeweiligen Marktwerte per 31. Dezember 2023 betragen CHF 8.5 Mio. und CHF 3.7 Mio., die entsprechenden Bruttorenditen 3.5% bzw. 3.8%.

### **Erfolgsrechnung**

Das Gesamtportfolio erzielte in der Berichtsperiode einen Mietzinsertrag von CHF 4.3 Mio., wobei die neu erworbenen Liegenschaften in Kriens, Moosleerau, Bauma und St. Gallen nur anteilig zum Mietertrag beitrugen. Der Nettoertrag konnte von CHF 1.6 Mio. auf CHF 2.9 Mio. gesteigert werden.

Bei den neu erworbenen Liegenschaften konnten Einwertungsgewinne vor Liquidationssteuern von CHF 2.5 Mio. erzielt werden. Zusammen mit den durch aktives Asset Management erzielten Wertsteigerungen bei drei Bestandesliegenschaften konnten marktbedingte Abwertungen kompensiert werden. Das Total der „nicht realisierten Kapitalgewinne“ nach geschätzten Liquidationssteuern beläuft sich auf CHF 0.9 Mio. (Vorjahr: CHF 3.1 Mio.).

Der **PSO** erzielte ein Gesamtergebnis in der Höhe von CHF 3.8 Mio. (Vorjahr: CHF 4.7 Mio.).

Den kompletten Jahresbericht 2023 finden Sie auf unserer Webseite und auf [Swissfunddata](#).

## Das Wichtigste in Kürze

<b>Eckdaten</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Valorennummer 55585462			
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	389'841	131'542	0
Ausgabe Fondsanteile	217'225	258'299	131'542
Rücknahme Fondsanteile	0	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Berichtsjahres	607'066	389'841	131'542
Nettoinventarwert pro Anteil	122.64	121.13	110.50
Agio	n/a <sup>1)</sup>	n/a <sup>1)</sup>	n/a <sup>1)</sup>

  

<b>Vermögensrechnung</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	136'826'000	99'025'000	27'008'000
Gestehungskosten der Liegenschaften	130'606'542	94'137'270	26'034'321
Gesamtfondsvermögen (GAV)	139'154'949	99'670'188	28'273'603
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke	45.33%	48.67%	47.39%
Fremdkapitalquote	46.47%	52.62%	48.59%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2.32	2.95	0.01
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.90%	1.05%	0.38%
Nettofondsvermögen (NAV)	74'451'620	47'220'176	14'534'831

  

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>	<b>04.12.2020 - 31.12.2021</b>
Mietzinseinnahmen	4'270'430	1'926'384	963'115
Mietausfallrate	1.95%	2.12%	0.00%
Nettoertrag	2'923'243	1'612'785	544'649
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	874'266	3'104'198	833'917
Gesamterfolg	3'797'509	4'716'983	1'378'566

  

<b>Rendite- und Performanceangaben</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ausschüttung pro Anteil	4.20	4.10	4.00
Ausschüttungsrendite	3.42%	3.38%	3.38%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	87.2%	99.1	96.6
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	5.25%	10.96%	9.77%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.24%	7.88%	5.61%
Anlagenrendite	4.80%	13.73%	9.69%
Performance	n/a <sup>1)</sup>	n/a <sup>1)</sup>	n/a <sup>1)</sup>
Betriebsgewinnmarge (Betriebsgewinn/Mietzins-Einnahmen)	71.73%	75.90%	60.84%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø GAV (TER REF GAV)	0.78%	0.65%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø MV (TER REF MV)	1.53%	1.30%	1.73%
WAULT	6.5	5.4	4.8

  

<b>Rendite- und Performanceangaben</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Anzahl Liegenschaften	12	6	2
Bruttorendite	3.8%	3.6%	3.8%
Realer Diskontsatz	2.83%	2.67%	2.84%
Nominaler Diskontsatz	4.12%	3.70%	3.35%
Leerstandsquote per Berichtsperiode	2.0%	2.1%	0.0%
Leerstandsquote per Stichtag	0.4%	3.1%	0.0%

Die AMAS-Kennzahlen wurden gemäss "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" der AMAS vom 13. September 2016 berechnet (Stand 31. Mai 2022).

<sup>1)</sup> Diese Kennzahl wird nicht ausgewiesen, da der Fonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wird.

## Fondsinformationen

<b>Fondsname</b>	PURE Swiss Opportunity REF
<b>ISIN / Valor</b>	CH0555854626 / 55585462
<b>Bloomberg Code</b>	PURECHF SW
<b>Fondsdomizil</b>	Schweiz
<b>Fondswährung</b>	CHF
<b>Rechtsform</b>	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
<b>Fondsleitung &amp; Portfolio Management</b>	PURE Funds AG
<b>Verwendung Erträge</b>	Ausschüttend
<b>Indikativer NAV</b>	Quartalsweise publiziert
<b>Aufsichtsbehörde</b>	FINMA
<b>Depotbank</b>	BCV (Banque Cantonale Vaudoise)
<b>Handelbarkeit</b>	Sekundarhandel über BCV / Lienhardt Privatbank
<b>Rücknahme von Fondsanteilen</b>	Ende Geschäftsjahr / Kündigungsfrist 12 Monate
<b>Rechnungsjahr</b>	1. Januar bis 31. Dezember
<b>Fondsvertrag mit Anhang</b>	<a href="http://www.pure.swiss">www.pure.swiss</a> , <a href="http://www.swissfunddata.ch">www.swissfunddata.ch</a>

## Über PURE Funds AG

Partnership, Unique, Return und Engagement – das ist **PURE**. Die PURE Funds AG ist eine von der FINMA bewilligte, unabhängige und privat gehaltene Fondsleitung. Wir verwalten und vertreiben eigene Fondslösungen mit Fokus auf Investments in Immobilien. Zudem bieten wir Beratung, Asset und Portfolio Management sowie die Abwicklung von Immobilientransaktionen für Dritte an. Durch unser innovatives und leidenschaftliches Handeln kreieren wir Chancen, schaffen Werte und gestalten gemeinsam mit unseren Partnern die Zukunft. Wir hinterfragen und optimieren bewährte Geschäftsfelder, sind agil und realisieren Opportunitäten mit Weitsicht.

## Weitere Informationen und Kontakt

**PURE Funds AG** | Gotthardstrasse 14 | 6300 Zug | T +41 41 726 19 19 | [info@pure.swiss](mailto:info@pure.swiss) | [www.pure.swiss](http://www.pure.swiss)

**CEO** | Flavio Lauener | T +41 41 726 19 10 | [flavio.lauener@pure.swiss](mailto:flavio.lauener@pure.swiss)

### Disclaimer

Dieses Dokument stellt Werbung i.S.v. Art. 68 FIDLEG dar und ist ausschliesslich zur Nutzung auf vertraulicher Basis für diejenigen Personen bestimmt, an die es übermittelt wird. Durch das Entgegennehmen und Aufbewahren dieses Informationsmaterials, bestätigen und stimmen die Empfänger zu, die Vertraulichkeit des Dokuments zu wahren. Empfänger sind nicht befugt, dieses Dokument an dritte Parteien weiterzugeben, vor allem nicht an Privatkunden. Dieses Material darf ohne die vorgängige schriftliche Zustimmung der PURE Funds AG weder als Ganzes noch teilweise vervielfältigt oder kopiert werden; dies unabhängig vom Zweck der Vervielfältigung. Dieses Dokument stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen noch ein Basisinformationsblatt dar. Es stellt auch keine Aufforderung oder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertschriften oder Instrumenten dar und sollte weder als Anlageberatung noch als andere Art der Entscheidungshilfe in Bezug auf rechtliche, steuerliche oder andere Fragen aufgefasst werden. Beachten Sie, dass dieses Dokument an Sie in Ihrer Eigenschaft als qualifizierter Anleger gerichtet ist. Historische Wertentwicklungen dürfen nicht als Gewahr für gegenwärtige oder zukünftige Wertentwicklung oder Erträge interpretiert werden. Die Wertentwicklung berücksichtigt überdies nicht sämtliche Kommissionen und Kosten bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen, der Fondsvertrag mit Anhang, das Basisinformationsblatt sowie der Jahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung, der PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug oder bei der Depotbank, der Banque Cantonale Vaudoise, Case Postale 300, 1001 Lausanne, angefordert werden. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Geschäftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf diese Medienmitteilung weder an US-Personen im Sinne des US-amerikanischen Securities Act oder der US-amerikanischen Steuererlasse zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt werden noch in den USA verbreitet werden.