



PURE Swiss Opportunity REF

Jahresbericht 2023

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art „Immobilienfonds“

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2023

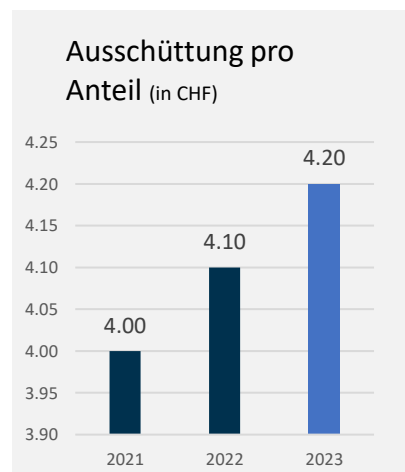
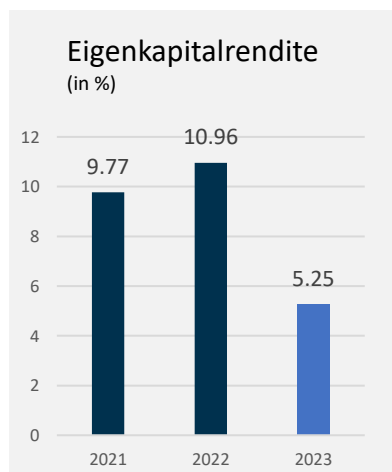
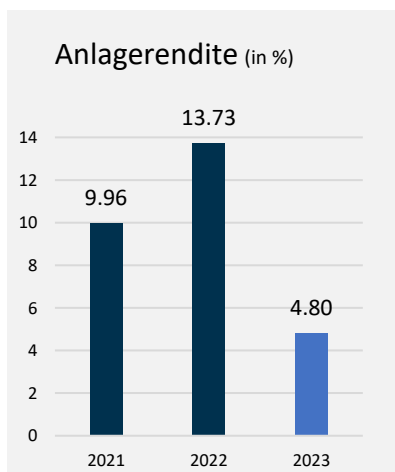
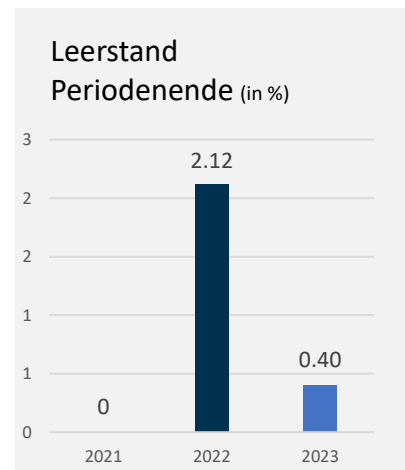
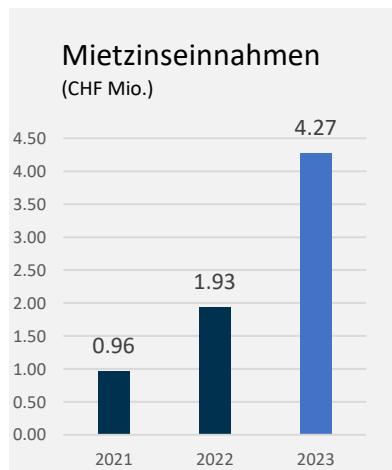
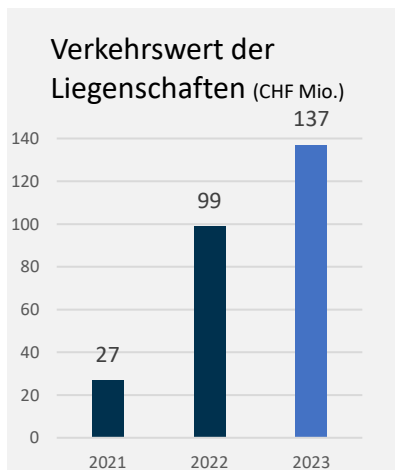
Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Verwaltung und Organisation	5
Nützliche Hinweise	7
Portfoliobericht	8
Liegenschaften	13
Portfolioübersicht	24
Nachhaltigkeitsbericht	27
Definition der AMAS umweltrelevanten Kennzahlen	33
Das Wichtigste in Kürze	34
Vermögensrechnung	35
Erfolgsrechnung	36
Anhang	37
Vergütungen und Nebenkosten	39
Inventar der Liegenschaften	40
Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung	41
Sonstige Informationen an die Anleger	43
Bericht des Schätzungsexperten	44
Bericht der Prüfgesellschaft	47

Auf einen Blick

In einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld konnte der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) im dritten Geschäftsjahr weiter wachsen und für alle wichtigen Finanzkennzahlen überzeugende Resultate erzielen. Der Verkehrswert der Liegenschaften wuchs auf CHF 136.8 Mio. an und die Mietzinseinnahmen konnten mit CHF 4.3 Mio. mehr als verdoppelt werden. Die sechs im Jahr 2023 erworbenen Liegenschaftszukäufe trugen massgeblich zur erzielten Anlagerendite von 4.8% bei. Der PSO wird für das dritte Jahr in Folge die Ausschüttung um 10 Rappen auf CHF 4.20 pro Anteil erhöhen.

Die wichtigsten Zahlen per 31. Dezember 2023



Verwaltung und Organisation

Fondsleitung

PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug

Verwaltungsrat

Christian Gees, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Head Produkt- & Investitionslösungen,
Mitglied der Geschäftsleitung bei Property One Investors AG, Zug

Carmen Lauener, Vizepräsidentin

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Geschäftsführerin der Best Property GmbH, Zug sowie
Vizepräsidentin des Verwaltungsrates der PURE Group
Management AG, Zug

André Schülke, Delegierter (bis 30. März 2023)

Marco Fiorini, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CEO der Bonafide Wealth Management AG, Balzers sowie Mitglied
des Verwaltungsrates der Bonafide Partners Group AG, Balzers

Felix Horber, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Generalsekretär und Managing Director bei der Swiss Re sowie
Nebenamtlicher Oberrichter am Zuger Obergericht

Jan Bärthel, Mitglied (ab 1. April 2023)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Stiftungsrates und
Präsident des Anlageausschusses Immobilien der Helvetia
Anlagestiftung, Basel sowie Dozent der Universität Zürich (CUREM)

Geschäftsleitung

Flavio Lauener, CEO / CIO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Präsident des Verwaltungsrates der PURE Group Management AG

André Schülke, CFO / COO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrates der PURE Group Management AG

Michael Kirschner, Head Investment Management
(ab 1. April 2023)

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

Aufsichtsbehörde	Finanzmarktaufsicht (FINMA), Bern
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers (PWC), Zürich
Bewirtschaftung	Wincasa AG, Zürich

Nützliche Hinweise

Fondsname	PURE Swiss Opportunity REF
ISIN / Valor	CH0555854626 / 55585462
Bloomberg Code	PURECHF SW
Fondsdomizil	Schweiz
Fondswährung	CHF
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
Verwendung Erträge	Ausschüttend
Indikativer NAV	Quartalsweise publiziert
Handelbarkeit	Sekundärhandel über Banque Cantonale Vaudoise (BCV) und Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG
Rücknahme von Fondsanteilen	Ende Geschäftsjahr / Kündigungsfrist 12 Monate
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Fondsvertrag mit Anhang	www.pure.swiss , www.swissfunddata.ch
Vergütungen und Nebenkosten	Siehe Seite 39

Portfoliobericht

Entwicklung des Fonds / Jahresrechnung per 31. Dezember 2023

Der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) schloss am 31. Dezember 2023 das dritte vollständige Geschäftsjahr ab. Im Jahr 2023 wuchs das Gesamtfondsvermögen (GAV) um CHF 39.5 Mio. auf CHF 139.2 Mio. an, und es wurden sechs Liegenschaften erworben.

Der PSO investiert überwiegend in wirtschaftlich starken Regionalzentren und an ausgewählten Standorten mit Wachstumspotenzial innerhalb Schweiz. Der Fokus liegt auf Investitionen in Wohnliegenschaften, ergänzt durch ausgewählte Gewerbeimmobilien, welche gemeinsam ein stabiles und ertragsorientiertes Kernportfolio bilden. Zusätzlich tragen Projektentwicklungen zur Wertsteigerung und zum Wachstum des PSO bei. Dabei realisiert der PSO Potenziale mittels Sanierungen sowie Umnutzungen und optimiert bestehende Flächen mit einem nachhaltigen Fokus innerhalb der eigenen ESG-Vorgaben.

Per 31. Dezember 2023 weist der PSO einen Nettoinventarwert von CHF 122.64 pro Anteil, eine Anlagerendite von 4.8% sowie eine Eigenkapitalrendite von 5.3% aus.

Die Ausschüttung für das dritte Jahr wird 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%.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2024

Die Fondsleitung plant im Jahr 2024 mittels Kapitalerhöhungen und passenden Sacheinlagen das Gesamtfondsvermögen weiter zu steigern. Durch die Realisierung von Opportunitäten (Zukäufe von qualitativ hochwertigen Immobilien mit attraktiver Rendite oder mit zusätzlichem Aufwertungspotenzial sowie Optimierungen im Bestandesportfolio), wird eine überdurchschnittliche Anlagerendite angestrebt.

Vermögensrechnung

Per Bilanzstichtag beträgt das Gesamtfondsvermögen CHF 139.2 Mio. Die Marktwerte der Liegenschaften betragen CHF 136.8 Mio. Alle im Jahr 2023 neu hinzugekommenen Liegenschaften konnten mit substanziellen Einwertungsgewinnen erworben werden. Auch die Marktwerte der Liegenschaften in Risch und Interlaken konnten durch die vom Asset Management durchgeführten Optimierungsmassnahmen die marktbedingten Abwertungen überkompensieren und stiegen an.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 63.3 Mio. und geschätzten Liquidationssteuern von CHF 1.4 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von CHF 74.5 Mio.

Per 31. Dezember 2023 liegt die Fremdfinanzierungsquote des PSO bei 45.3%. Der PSO verfügt während fünf Jahren über eine Ausnahmegenehmigung der FINMA für eine maximale Fremdfinanzierungsquote von 50%. Der PSO schöpfte für die ersten drei Aufbaujahre die maximale Belehnungsgrenze aus. Für die verbleibenden zwei Jahre wird die Fremdfinanzierung sukzessive auf unter 33% reduziert.

Erfolgsrechnung

Das Gesamtportfolio erwirtschaftet in der Berichtsperiode Mietzinseinnahmen von CHF 4.3 Mio., wobei die neu erworbenen Liegenschaften in Kriens, Moosleerau, Bauma und St. Gallen nur anteilig zu den Mieteinnahmen beigetragen haben.

Der Nettoertrag wuchs von CHF 1.6 Mio. auf CHF 2.9 Mio. Der **PSO** erzielte nicht realisierte Kapitalgewinne nach Liquidationssteuern von CHF 0.9 Mio. (Vorjahr: CHF 3.1 Mio.).

Kapitalerhöhungen / Sacheinlagen

Die Fondsleitung konnte trotz anspruchsvollen Marktbedingungen drei Kapitalerhöhungen im Jahr 2023 durchführen, um das Wachstum des Fonds weiter voranzubringen. Die Sacheinlage der Liegenschaft in Kriens vom März 2023 entsprach einer Eigenkapitalerhöhung von CHF 3.5 Mio. Mit den weiteren Kapitalerhöhungen im Mai und im Dezember 2023 konnte der **PSO** CHF 13.1 Mio. und CHF 8.6 Mio. aufnehmen.

Neu erworbene Liegenschaften

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für den **PSO** sechs weitere Liegenschaften erworben.

Eine der Zukäufe ist eine vollvermietete und gut unterhaltene Wohnliegenschaft in Kriens (LU), welche im März 2023 mittels Sacheinlage in den Fonds eingebracht wurde und deren Marktwert sich am 31. Dezember 2023 auf CHF 7.0 Mio. beläuft. Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage und erhöht den Anteil der Wohnnutzung im Fonds. Für die private Verkäuferschaft bringt die Sacheinlage Vorteile wie z.B. höhere Diversifikation und weniger Verwaltungsaufwand durch indirektes Halten. Hinzu kommt eine attraktive Ausschüttungsrendite und das Wachstumspotenzial des **PSO**.

Im Mai 2023 wurden in Moosleerau (AG) mit einer Transaktion zwei vollvermietete in einem ruhigen Wohnquartier gelegene Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 2012 und 2014 erworben. Der Marktwert der beiden Häuser beträgt am 31. Dezember 2023 insgesamt CHF 8.5 Mio. Bei diesen Liegenschaften besteht aufgrund des jungen Alters in den kommenden Jahren kein grösserer Sanierungsbedarf und die Wohnquote des Fonds wird strategiekonform weiter erhöht werden.

Im September 2023 wurde für den **PSO** eine vollvermietete gemischtgenutzte Liegenschaft im Kanton Zürich erworben. Diese befindet sich direkt im Ortszentrum von Bauma (ZH) gegenüber vom Bahnhof und verfügt über einen guten Mietermix mit sieben attraktiven Wohnungen, einer langfristig vermieteten Migros-Verkaufsfläche, mehreren Büros sowie 63 Parkplätze. Der Marktwert am 31. Dezember 2023 liegt bei CHF 11.2 Mio. Der Grossteil der Liegenschaft ist in einem neuwertigen bzw. kernsanierten Zustand. Die Migros-Verkaufsfläche wurde bis Ende 2023 vollständig saniert und vergrössert. Im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie des **PSO** und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wird die Liegenschaft in der ersten Jahreshälfte 2024 an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Im Dezember 2023 konnten von zwei verschiedenen Verkäufern zwei attraktive Liegenschaften in St. Gallen erworben werden. Bei der Liegenschaft an der Multergasse 21 handelt es sich um eine gemischtgenutzte, innerstädtische «Highstreet» Immobilie. Die Liegenschaft an der Lukasstrasse 2 ist ein kernsaniertes Mehrfamilienhaus.

Die vollvermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Multergasse 21 in St. Gallen befindet sich direkt an einer hochfrequentierten Einkaufsstrasse in der Innenstadt. Sie umfasst eine Detailhandelsfläche mit dem Hauptmieter Confiserie Sprüngli, zwei Büroräumen sowie drei Wohnungen in den oberen Stockwerken. Der Marktwert am 31. Dezember 2023 beträgt CHF 8.5 Mio. Die Liegenschaft verfügt über einen hochwertigen Ausbaustandard.

Die ebenfalls vollvermietete Wohnliegenschaft an der Lukasstrasse 2 in St. Gallen befindet sich in einem gepflegten Wohnquartier mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Das Mehrfamilienhaus wurde 2018 kernsaniert und besteht aus zehn 2 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen. Das aktuelle Mietzinsniveau bietet zusätzliches Steigerungspotenzial und der Marktwert liegt am 31. Dezember 2023 bei CHF 3.7 Mio.

Alle Zukäufe befinden sich strategiekonform an sehr guten Mikrolagen und sind in einem guten Zustand. Die Gewerbeflächen liegen innerhalb der Gemeinden im Zentrum, wobei die grösseren Flächen entweder langfristig vermietet sind oder sich bei kürzerer Mietdauer an stark frequentierten Lagen in Grossstädten befinden. Die Zukäufe erzielen vor latenten Steuern Einwertungsgewinne von insgesamt CHF 2.5 Mio.

Grösste Mieter im Portfolio

Grösster Mieter des **PSO** ist seit dem 1. Juli 2022 die Ammann Globalbau AG mit einem Mietertrag von 720'000 CHF p.a., welche als Generalmieter die komplette Liegenschaft in Interlaken mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2028 anmietet. Der Kauf dieser Liegenschaft erfolgte als Sale-Lease-Back Transaktion.

In der Liegenschaft in Solothurn sind die grössten Flächen an die etablierten Mieter Alnatura und ELF Kinderladen vermietet. Bei Alnatura handelt es sich um ein Lebensmittelgeschäft der Migros-Gruppe, welches auf nachhaltig produzierte Nahrungsmittel spezialisiert ist. Der ELF Kinderladen ist in Solothurn ein langjährig verankertes Unternehmen. Der **PSO** erzielt mit Alnatura und dem ELF Kinderladen Mietzinseinnahmen von jährlich 245'000 CHF respektive 250'224 CHF.

Die Liegenschaft in Bauma generiert mit der Hauptmieterin, der Genossenschaft Migros Ostschweiz, einen jährlichen Mietzins von 218'510 CHF. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2038.

Neue bzw. angepasste relevante Mietverträge

Der Mietertrag mit der PURE Funds AG, Fondsleitung des **PSO**, für das 3. und 4. Stockwerk in der Gotthardstrasse 14 in Zug konnte marktkonform erhöht und gleichzeitig um weitere 10 Jahre verlängert werden.

Darüber hinaus wurden die zuvor genannten grössten Gewerbemietverträge mit Amman Globalbau AG, Alnatura und ELF Kinderladen an die Indexierung angepasst.

Die Wohnungsmietzinsen wurden im Zusammenhang mit den Referenzzinsanpassungen erhöht.

Für die Liegenschaft in Risch wurde für die Autolackiererei bereits ein Nachmieter gefunden, welcher diese Gewerbefläche ab dem 1. Januar 2025, nach der Beendigung des aktuellen Mietverhältnisses, anmietet. Die Miete konnte dabei erhöht und an das aktuelle Marktniveau angepasst werden.

Sanierungen / Projekte

Bei der Liegenschaft an der Rainstrasse 16 in Biel lief der Mietvertrag mit der Roventa-Henex AG Ende Oktober 2023 aus. Aktuell ist eine Umnutzung in Planung. Für die zukünftige Nutzung laufen Gespräche mit Mietinteressenten, welche Betreiberkonzepte umsetzen möchten oder unterschiedliche Nutzungen pro Stockwerk vorsehen. Hierfür befinden sich die notwendigen Umbauarbeiten aktuell in Prüfung.

Vermietungsquote / Mietzinsentwicklung

Die durchschnittliche Vermietungsquote des PSO für das Geschäftsjahr 2023 beträgt 98.05%. Die Bestandsliegenschaften per 31. Dezember 2023 generieren Soll-Mieteinnahmen von CHF 4.9 Mio. p.a.

Megatrends im Immobilienmarkt

Gemäss Wüest Partner (PSO Investorenpräsentation vom 17. Oktober 2023) werden die nachfolgenden Megatrends langfristig tiefgreifende Veränderungen im Schweizer Immobilienmarkt bewirken.

Demografischer Wandel

Die Schweiz verzeichnete in den letzten Jahren eine stetig wachsende Einwohneranzahl.

Die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen wird bis zum Jahr 2040 stark ansteigen.

Die beiden vorgenannten Faktoren führen zu einem Wachstum bei der Anzahl der Haushalte bei gleichzeitig abnehmender Grösse der Haushalte.

Technologische Revolution und neue Arbeitsmodelle

Durch künstliche Intelligenz werden in gewissen Branchen Arbeitsplätze entfallen und sich somit auch der Flächenbedarf verändern.

Abhängig von der Grösse und der jeweiligen Tätigkeiten haben einige Firmen durch Homeoffice- und Desk-Sharing Modelle mehr und andere Firmen weniger Büroflächenbedarf, was auch zu Verschiebungen innerhalb des Immobilienmarktes führen kann. Grosse Wachstumsraten werden bei Coworking-Spaces verzeichnet.

Regulierung und administrative Prozesse

Verschärfte Regulierung z.B. beim Mietrecht oder eine erhöhte Komplexität bei Baubewilligungsprozessen führen zum Stopp bzw. zu Verschiebungen bei Immobilieninvestitionen.

Marktsituation und Ausblick

Marktsituation für Anlageimmobilien

Nachdem über einen Betrachtungszeitraum der vergangenen zehn Jahre die Kernindikatoren wie z.B. Zinsen und Bevölkerungswachstum überwiegend positiv für den Immobilienmarkt waren, prognostiziert Wüest Partner, dass sich diese Kernindikatoren 2024 neutral entwickeln werden. Im Jahr 2023 haben folgende Einflussfaktoren einen positiven Gegenpol zum Zinsanstieg gebildet: Positives Bevölkerungswachstum, sinkende tatsächliche und geplante Bautätigkeit sowie steigende Nachfrage nach Wohnraum. Ergänzend konnten Referenzzinserhöhungen und die Teuerung an die Mieter weitergereicht werden.

Wüest Partner geht für das Jahr 2024 von einem Anstieg der Angebotsmieten von 3.8% im Wohnsegment aus. Für Büroflächen und Verkaufsflächen werden ein Anstieg von 0.2% respektive ein Rückgang von 1.4% prognostiziert. Bei Anlageimmobilien wurden im Jahr 2023 höhere Nettoanfangsrenditen verzeichnet. Der Renditespread zwischen Immobilienrenditen und Bundesobligationen weitet sich aus, was die Attraktivität von Investitionen in Immobilien wieder steigert. Real betrachtet, hatte sich der Renditespread auch im Jahr 2023 nicht verringert, da bei Immobilien die inflationsbedingte Teuerung teilweise an die Mieter weitergereicht werden konnte und Immobilien somit im Gegensatz zu Bundesobligationen einen gewissen Inflationsschutz bieten. (Quelle: Wüest Partner Präsentation vom 16. Januar 2024 zum Luzerner Immobilienmarkt)

Marktbeobachtungen und Einschätzung der Fondsleitung

Integration / Umsetzung von ESG-Kriterien bei Immobilieninvestitionen

Insbesondere institutionelle Investoren erhöhen ihre Anforderungen an ESG-Kriterien bei ihren Immobilienportfolios. Dies resultiert in teureren Neubauten, selektiveren Zukäufen, Investitionen in Ressourceneffizienz (Heizsysteme & Gebäudehülle) im eigenen Portfolio und dem Abstossen von älteren Bestandsliegenschaften, bei denen Sanierungen unwirtschaftlich sind.

Höhere Anzahl an zum Verkauf stehenden Liegenschaften bei gleichzeitig steigender Qualität der Liegenschaften

Die Möglichkeiten für Zukäufe haben sich im Jahr 2023 zu den Vorjahren deutlich verbessert. Durch die Zinswende und die Veränderung der Immobilienquoten bei institutionellen Investoren sind mehr und bessere Objekte auf dem Markt und es sind deutlich weniger Kaufinteressenten pro Objekt in den Prozessen involviert. Dies in Kombination mit den steigenden Diskontsätzen bzw. sinkenden Marktwerten hat teilweise auch zu höheren Ankaufsrenditen geführt.

Steigende Wohnungsknappheit und steigende Wohnungsmieten

Durch die vorgenannte Kombination aus dem Bevölkerungswachstum, welches unter anderem durch Zuwanderung, geringere Bautätigkeit sowie durch die sich verändernden Wohnbedürfnisse (mehr Kleinhaushalte bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf pro Person), sinken die Leerstände schweizweit und verteuern die Wohnungsmieten.

Kommerziell genutzte Immobilien

Bei kommerziell genutzten Immobilien (Büro- und Verkaufsflächen) wird sich die Fondsleitung weiterhin auf zentrale Lagen in Städten und Mittelzentren fokussieren, da sie dort mehr Preisstabilität bzw. Wertsteigerungspotenzial sieht. Bei sehr nutzerspezifischen Immobilien steht die Mietvertragsdauer, die Bonität der Hauptmieter und eine Nutzungsflexibilität für allfällige Umnutzungen im Vordergrund.

Einschätzung der Fondsleitung

Renditeliegenschaften allgemein: Investitionen in Immobilien und Immobilien-Fonds bleiben als Portfolio-Beimischung trotz der stattgefundenen Wertkorrekturen attraktiv, da sie z.B. im Vergleich zu Obligationen einen gewissen Inflationsschutz bieten. Durch realistischere Bewertungen und eine grössere und qualitativ bessere Auswahl an zum Verkauf stehenden Anlageobjekten, bieten sich neue attraktive Investitionsmöglichkeiten. Die Nutzermärkte werden als robust eingeschätzt und die Verknappungserscheinungen halten weiterhin an. Es sollte der Fokus auf Ausschüttungsrendite, ein aktives Portfolio-Management sowie auf regionale und sektorielle Diversifizierung gelegt werden.

Liegenschaften

Zug (ZG), Gotthardstrasse 14/16



Marktwert in CHF

26.2 Mio.

WAULT in Jahren

8.0

Bruttorendite zum Marktwert

3.2%

Baujahr / Renovation

1968 und 1982 / 2022-2023

Vermietungsquote Periodenende

99.6%

Vermietbare Fläche in m²

1'718

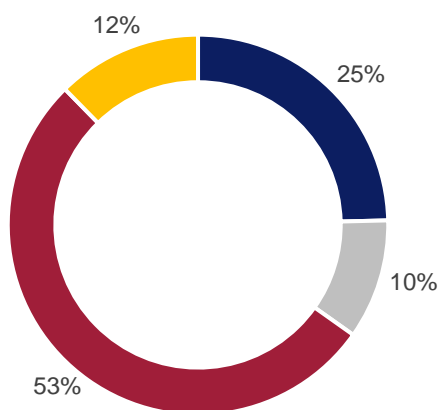
Soll-Mietertrag p.a. in CHF

842'705

Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio

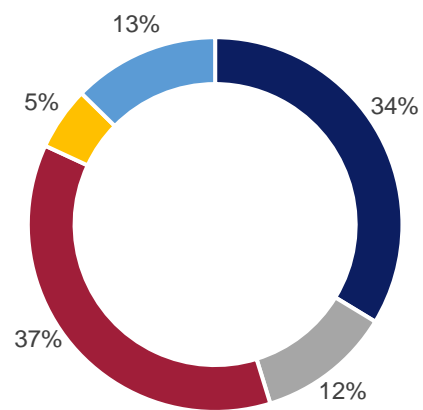
16.7%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Ertrag



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte
■ Parking

Solothurn (SO), Hauptgasse 18/28



Marktwert in CHF

20.8 Mio.

WAULT in Jahren

4.6

Bruttorendite zum Marktwert

3.9%

Baujahr / Renovation

1900 / 2020

Vermietungsquote
Periodenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

2'240

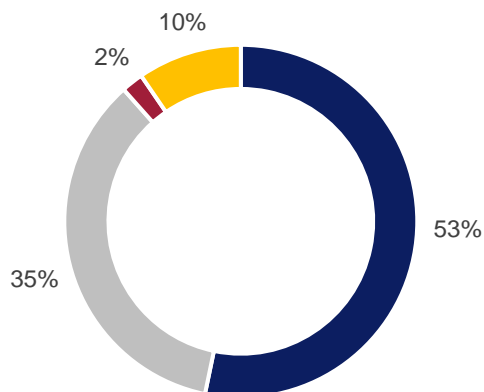
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

803'112

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

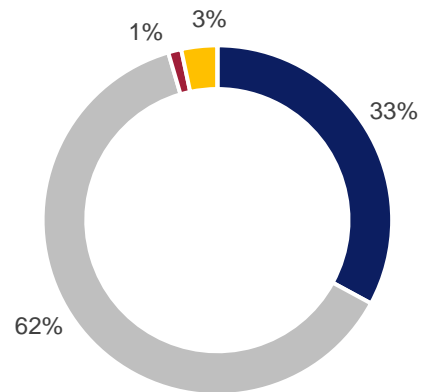
15.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Ueken (AG), Dorfstrasse 10 – 14



Marktwert in CHF

19.4 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum Marktwert

3.8%

Baujahr / Renovation

2021

Vermietungsquote
Periodenende

99.8%

Vermietbare Fläche
in m²

3'003

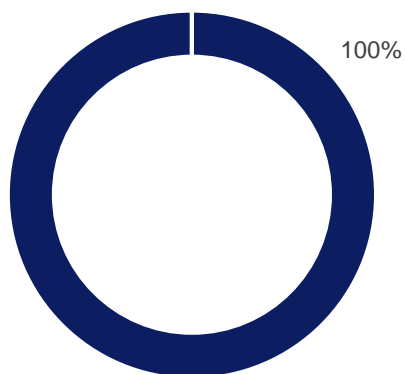
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

736'944

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

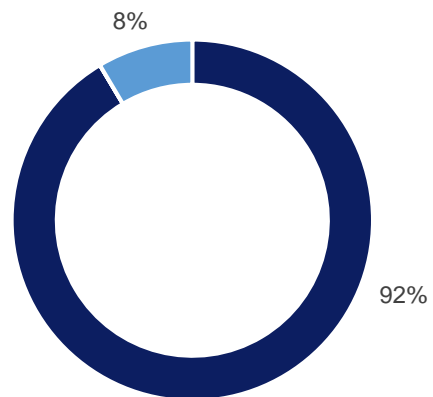
14.6%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen

■ Parking

Interlaken (BE), Marktgasse 11/13



Marktwert in CHF

18.3 Mio.

WAULT in Jahren

4.6

Bruttorendite zum Marktwert

4.1%

Baujahr / Renovation

1827 / 2020

Vermietungsquote
Periodenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

1'725

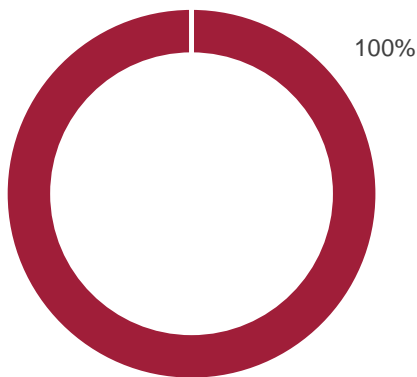
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

743'208

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

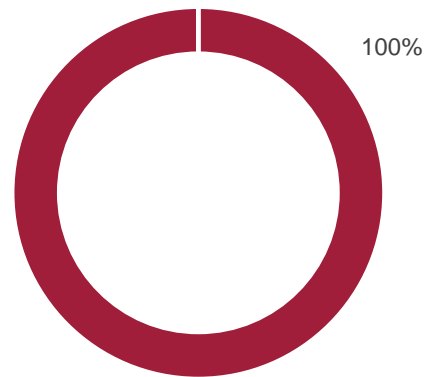
14.7%

Nutzungsart nach Fläche



■ Gewerbe/Büro

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Gewerbe/Büro

Bauma (ZH), Heinrich Gujerstrasse 10



Marktwert in CHF

11.2 Mio.

WAULT in Jahren

13.5

Bruttorendite zum Marktwert

3.9%

Baujahr / Renovation

1966 / 2023

Vermietungsquote
Periodenende

99.2%

Vermietbare Fläche
in m²

2'220

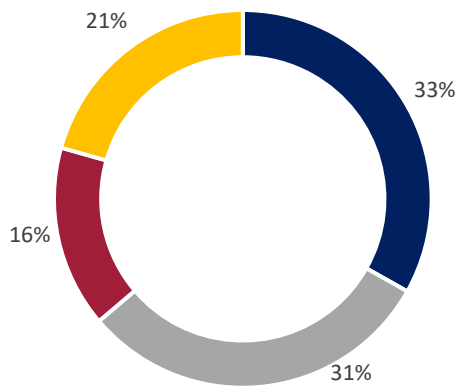
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

441'092

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

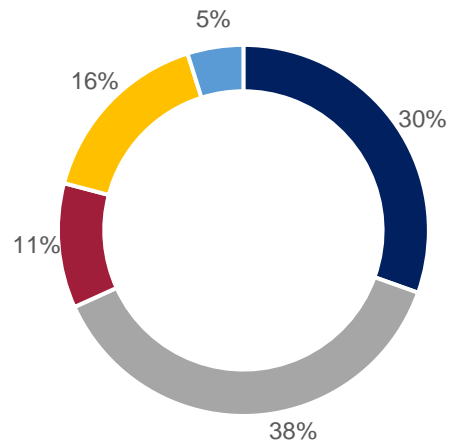
8.7%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte
■ Parking

Moosleerau (AG), Im Winkel 215 & 406



Marktwert in CHF

8.5 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum Marktwert

4.0%

Baujahr / Renovation

2012 & 2014

Vermietungsquote
Prüfenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

1'689

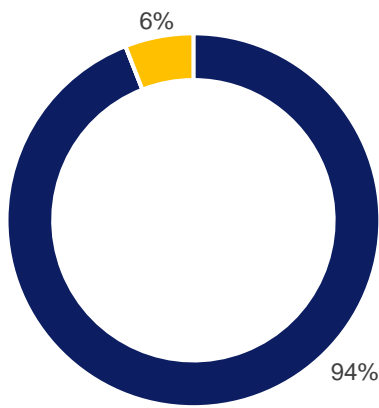
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

344'378

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

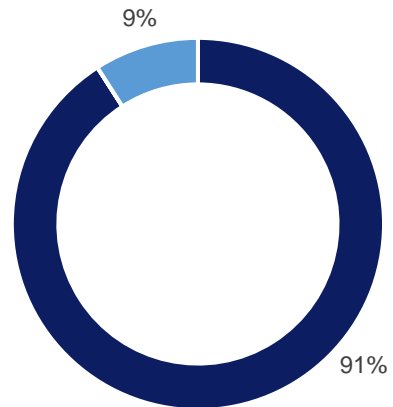
6.8%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Parking

St. Gallen (SG), Multergasse 21



Marktwert in CHF

8.5 Mio.

WAULT in Jahren

3.4

Bruttorendite zum Marktwert

3.5%

Baujahr / Renovation

1899 / 2017

Vermietungsquote
Periodenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

575

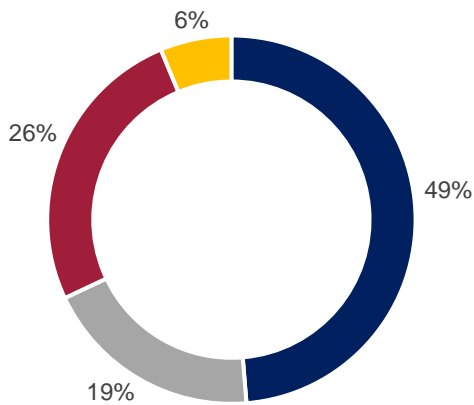
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

296'667

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

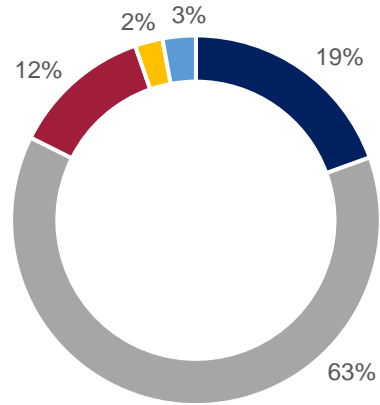
5.9%

Nutzungsart nach Fläche



- Wohnen
- Verkauf
- Gewerbe/Büro
- Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



- Wohnen
- Verkauf
- Gewerbe/Büro
- Nebenobjekte
- Parking

Kriens (LU), Kosthausstrasse 11



Marktwert in CHF

7.0 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum Marktwert

3.5%

Baujahr / Renovation

1988

Vermietungsquote
Periodenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

875

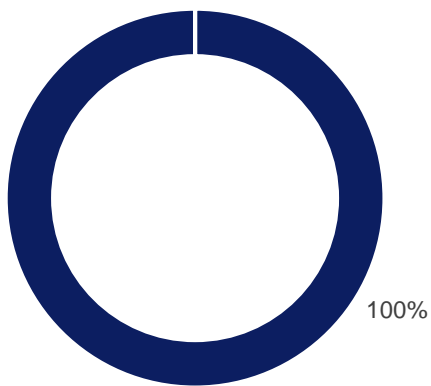
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

247'533

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

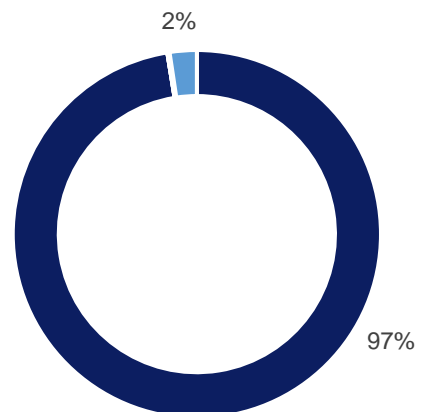
4.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Parking

Risch (ZG), Rigiweg 23



Marktwert in CHF

7.1 Mio.

WAULT in Jahren

11.2

Bruttorendite zum Marktwert

3.6%

Baujahr / Renovation

1988 / 1995

Vermietungsquote Periodenende

100%

Vermietbare Fläche in m²

1'145

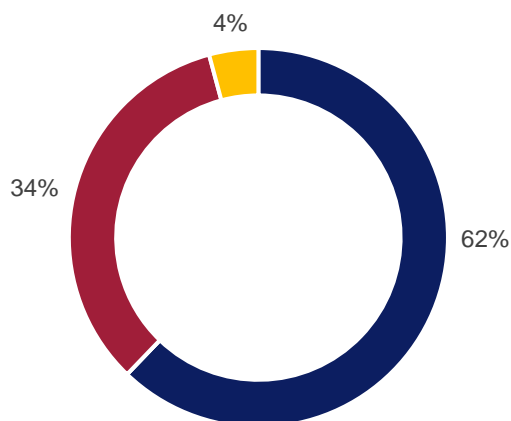
Soll-Mietertrag p.a. in CHF

253'932

Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio

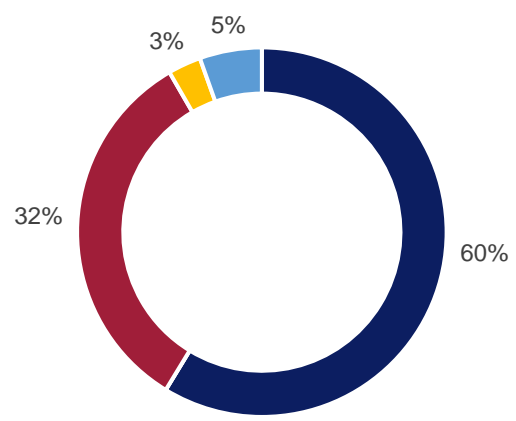
5.0%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen
■ Gewerbe/Büro
■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen
■ Gewerbe/Büro
■ Nebenobjekte
■ Parking

Biel (BE), Rainstrasse 16 (Umbauprojekt)



Marktwert in CHF

6.1 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum
Marktwert

n/a

Baujahr / Renovation

1992

Vermietungsquote
Periodenende

n/a

Vermietbare Fläche
in m²

1'806

Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

n/a

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

n/a

St. Gallen (SG), Lukasstrasse 2



Marktwert in CHF

3.7 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum Marktwert

3.8%

Baujahr / Renovation

1910 / 2018

Vermietungsquote Periodenende

100%

Vermietbare Fläche in m²

606

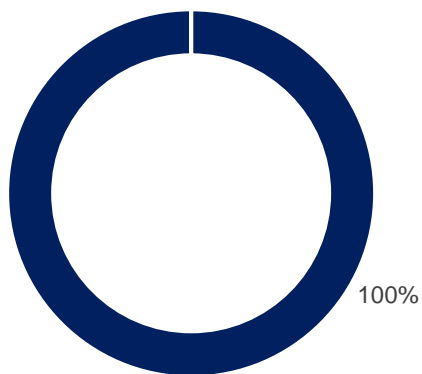
Soll-Mietertrag p.a. in CHF

140'028

Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio

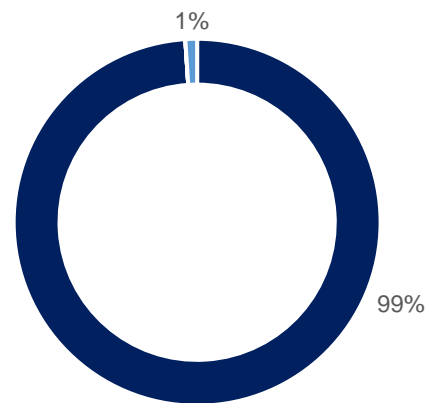
2.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



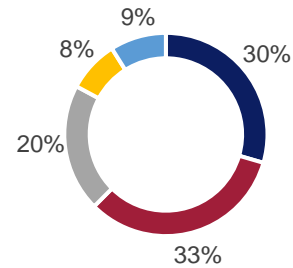
■ Wohnen ■ Parking

Portfoliübersicht

Standorte der Liegenschaften

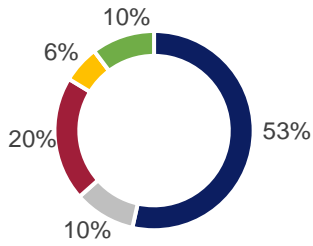


Marktwert nach Regionen



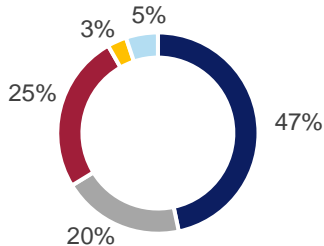
- Zentralschweiz
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz
- Mittelland
- Zürich

Nutzungsart nach Fläche



- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Projekte
- Verkauf
- Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Nebenobjekte
- Verkauf
- Parking

Kennzahlen Gesamtportfolio

Total Marktwert in CHF

136.8 Mio.

WAULT in Jahren

6.5

Bruttorendite zum Marktwert

3.7%

Vermietungsquote
Periodenende

99.6%

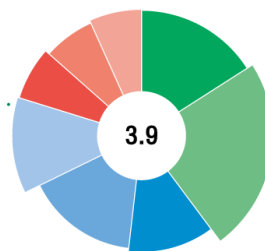
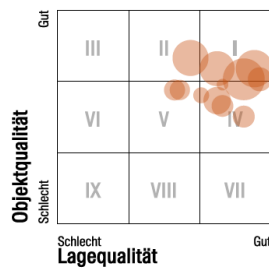
Realer Diskontierungssatz

2.83%

Anteil 3 grössten Mieter am
Mietertrag

25%

Marktmatrix und Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.9	
Lage	4.1	40
Makrolage	4.0	40
Mikrolage	4.2	60
Objekt	3.7	40
Nutzung	3.6	30
Standard	3.4	40
Zustand	4.2	30
Investment	4.0	20
Vermietbarkeit	4.1	33
Verkäuflichkeit	3.9	33
Ertragsrisiko	4.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note



Nachhaltigkeitsbericht

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass es sich beim **PSO** nicht explizit um einen Nachhaltigkeitsimmobilienfonds handelt. Die inhabergeführte Fondsleitung verfolgt Nachhaltigkeitsansätze, hat ihre Handlungen auf Langfristigkeit ausgelegt und setzt die Werte, welche den Gründern wichtig sind auch im Management des **PSO** um. Immobilien tragen weltweit zu einem beträchtlichen Teil der CO₂-Emissionen bei und bieten auch in der Schweiz grosses Potenzial zur Emissionsreduktion. Für die künftigen Jahre möchte sich die Fondsleitung hinsichtlich ESG-Massnahmen daher auf die ökologische Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz konzentrieren. Massnahmen in diesem Bereich sind gut messbar und erzielen die grösste positive Wirkung.

Nachhaltigkeitsüberlegungen beim Erwerb von Liegenschaften

Ein strategischer Pfeiler seit Lancierung des **PSO** ist der Erwerb von überwiegend neu erstellten oder kernsanierten Liegenschaften mit hoher Energieeffizienz.

Die Anlagestrategie des **PSO** bezieht bereits in der Phase der Ankaufsprüfung von Liegenschaften Nachhaltigkeitsüberlegungen mit in den Investitionsentscheid ein. Die nachfolgenden Aspekte sind in drei Kategorien unterteilt und beeinflussen den Kaufentscheid positiv. Sie sollten kombiniert ein sinnvolles Ergebnis für eine wirtschaftlich attraktive und nachhaltige Investition ergeben oder innerhalb von maximal drei bis fünf Jahren zu einer Liegenschaft mit zeitgemäßem Nachhaltigkeitsniveau optimiert werden können.

1. Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:
 - a) Die Fondsleitung vertritt die Ansicht, dass aus der Sicht der Anleger die Renditehöhe entscheidend für ein langfristiges Engagement ist. Aus diesem Grund wird beim Investitionsentscheid unter anderem auf Aspekte wie Kaufpreis, unausgeschöpfte Potenziale und Wertsteigerungsmöglichkeiten (Ausnutzungsreserven, Umnutzungsmöglichkeiten, Mietsteigerungsmöglichkeiten, Reduktionsmöglichkeiten von Leerständen, Sanierungen, Entwicklungen im Umfeld), konstante Cash-Flows, stabile Mietverhältnisse und Betriebskosten geachtet.
2. Lagequalität:
 - a) Makrolage: Die Ortschaften sollten insbesondere bei Wohnliegenschaften eine ausreichende Infrastruktur bieten (z.B. Einkauf, Nahversorgung, Schulen, Kindergärten, Naherholungsmöglichkeiten) und idealerweise über einen Bahnhof mit entsprechend guten Anbindungen an den öffentlichen Verkehr verfügen. Hierunter fallen in der Regel Gemeinden mit mindestens 6'000 Einwohnern oder sich in den Agglomerationen / Wirtschaftszentren befindende Ortschaften. Zudem sollten es begehrte Wohngemeinden mit einer stabilen Arbeitsmarktstruktur und Bevölkerungswachstum sein. Bei kommerziell genutzten Liegenschaften sind die Verpflegungs- und Erholungsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ebenfalls wichtig, aber es wird auch der Nutzungszweck der Immobilie in die Lagebetrachtung mit einbezogen.
 - b) Mikrolage: Bei Gemeinden zwischen 6'000 bis 30'000 Einwohnern ist eine Lage mit Bahnhofs- und Zentrumsnähe wichtig. Idealerweise sollte der Bahnhof innerhalb von maximal 15 Gehminuten erreichbar sein oder sich zumindest eine Bushaltestelle in ca. 3 Gehminuten befinden. Insbesondere bei Wohnliegenschaften wird zudem auf Lärmemissionen im Umfeld geachtet. In Grossstädten werden ähnliche Aspekte auf Quartierebene analysiert.
3. Qualität, Ressourceneffizienz und Nutzbarkeit der Immobilie:
 - a) Zustand, Qualität und Energieeffizienz der Immobilie: Positive Aspekte diesbezüglich sind: Junges Baujahr, kernsanierter oder umfangreich sanierter Zustand, einheitliche Sanierung der Gewerke (Materialien und Zeitraum), Ressourceneffizienz (z.B. Dämmung, Heizsystem, energiesparende Geräte, Minergie-Standard, gute GEAK-Werte), keine Schadstoffe in der Gebäudesubstanz, Langlebigkeit und Qualität der Materialien.

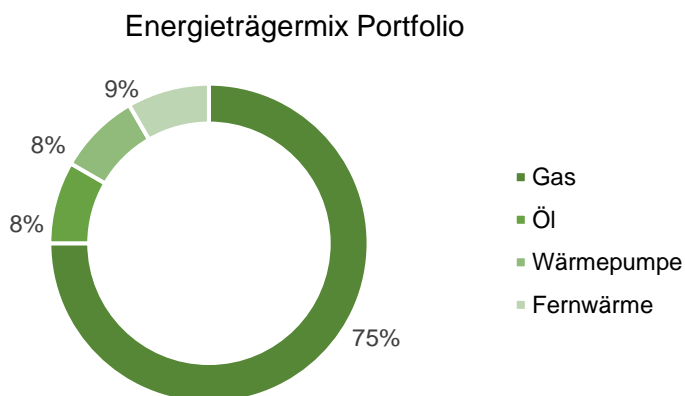
- b) Weitere positive Nachhaltigkeitsaspekte, Nutzbarkeit, Vermietbarkeit, Komfort in der Immobilie und Soziales: Hierunter fallen z.B. bedürfnisgerechte Konzeption / Layout / betriebliche Abläufe, niedrige Betriebskosten, effiziente Flächennutzung, hindernisfreie Nutzbarkeit, gute Beleuchtung, energieeffiziente Massnahmen für ein gutes Raumklima (z.B. Sonnenschutz), gute Möblierbarkeit, Unterteilbarkeit / Nutzungsflexibilität, Nutzungs- und Mietermix, PV-Anlagen, Mieterzufriedenheit, Tragbarkeit der Mieten, langjährige Mietverhältnisse, Grünflächen, grosszügige Balkone, attraktive Aufenthaltsflächen, Biodiversität, Infrastruktur und Förderung von Elektromobilität, hohe Ausnützung.

Für den Erwerb einer Liegenschaft muss die erste Kategorie zwingend die internen Vorgaben erfüllen. Darüber hinaus sollten idealerweise sowohl die Kategorie 2 als auch die Kategorie 3 mindestens eine «gute» Beurteilung durch das Management erhalten. In Ausnahmefällen kann alternativ auch eine der beiden Kategorien als «durchschnittlich» eingestuft werden, wenn die andere Kategorie dafür aber als «sehr gut» beurteilt wird und in Kombination die Liegenschaft eine hohe Cash-Flow Rendite oder hohes Aufwertungspotenzial aufweist.

Nachhaltigkeitsmassnahmen im Bestand

Acht der zwölf Liegenschaften im Portfolio des Fonds wurden nach dem Jahr 2012 erstellt respektive seitdem umfangreich bzw. kernsaniert. Aufgrund des jungen Alters der Liegenschaften (Durchschnitt 16 Jahre)¹, befindet sich die ökologische Nachhaltigkeit daher bereits auf einem hohen Niveau. Hinsichtlich Heizsystemen werden ab dem Frühjahr 2024 vier der zwölf Liegenschaften des Immobilienportfolios von Wärmepumpen oder Fernwärme versorgt (Fernwärme: Interlaken; Wärmepumpen: Ueken). Die Liegenschaften Gotthardstrasse 14/16 in Zug und Heinrich Gujer-Strasse 10 in Bauma werden im Frühjahr 2024 von Gas auf Fernwärme umgerüstet.

Der Energieträgermix des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2023 sieht wie folgt aus:



Die Wohnliegenschaft in Ueken ist minergie zertifiziert und hat beim GEAK (Gebäude Energie Ausweis der Kantone) das sehr gute Rating «AAB» erhalten.

Die Liegenschaft Im Winkel 215 in Moosleerau verfügt über eine PV-Anlage und bei den restlichen Liegenschaften des Portfolios wird mittelfristig geprüft, ob Installationen von PV-Anlagen technisch, wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll sind.

Erste Ladestationen zur Unterstützung der Elektromobilität wurden in der Gotthardstrasse 14/16 in Zug installiert. Die Förderung der (Elektro-)Mobilität und Biodiversität bei den Aussenflächen der Liegenschaften sind weitere Ansätze, die mittelfristig vertiefter geprüft werden.

¹ Berechnungsformel: (Jahr heute - Baujahr Liegenschaft) gewichtet nach MZ-Einnahmen Stand 31. Dezember 2023

Um weitere energetische Massnahmen festlegen zu können, wurde im Geschäftsjahr 2023 eine detaillierte Analyse des Ist-Zustandes der Heizsysteme in den Liegenschaften und eine Energieverbrauchsanalyse inklusive umfangreicher Datenerfassung durchgeführt. Die Analyse umfasst unter anderem:

- Erfassung und Analyse des Verbrauchs von Heizmaterial, Strom und Wasser mit Empfehlungen zur betrieblichen Optimierung der Haustechnikereinstellungen
- Analyse des Portfolios hinsichtlich Möglichkeiten für nachhaltige Heizungsmodernisierungen
- Planungsbeginn für Auswertung hinsichtlich Möglichkeiten für Photovoltaikanlagen und Elektromobilität
- Auftragsvergabe für Zustandsanalysen ausgewählter Liegenschaften in Hinblick auf Sanierungen zur Erhöhung der Ressourceneffizienz

Diese Massnahmen stehen auch im Einklang mit der Mitgliedschaft beim Verein «Real Estate Meta Rating und Monitoring Sustainability», kurz «REMMS». Der gemeinnützige Verein REMMS hat sich zum Ziel gesetzt, Immobilien in der Schweiz bezüglich der Nachhaltigkeit datengestützt und objektiv, im Sinne einer Standortbestimmung zu beurteilen. Die Resultate unterstützen, zusammen mit der Analyse des Ist-Zustandes der Heizsysteme, die Fondsleitung bei der Entscheidung und Ableitung lösungsorientierter Massnahmen.

Die Analyse des Portfolios bezüglich der Möglichkeiten für nachhaltige Heizungsmodernisierungen bestätigt, dass eine signifikante ökologische Nachhaltigkeitsverbesserung durch energetische Sanierungen und den Austausch von fossilen Heizsystemen erreicht werden kann.

Liegenschaft	Kesselwirkungsgrad	Massnahme(n)			Prozentuale Einsparung	Heizart
		Verminderung max. Raumtemp.	Heizregulierung über Wettervorhersage	Weitere Massnahmen		
Rainstrasse 16, Biel	96%	√	√		Bis zu 17%	Gas
Rigiweg 23, Risch	96%	√		√	Bis zu 17%	Öl
Hauptgasse 18, Solothurn	97%	√	√	√	Bis zu 26%	Gas
Hauptgasse 28, Solothurn	95%			√	Bis zu 90%	Gas
Marktgasse 11-13, Interlaken	100%	√		√	Bis zu 27%	Fernwärme
Dorfstrasse 10, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Dorfstrasse 11, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Dorfstrasse 12, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Dorfstrasse 13, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Dorfstrasse 14, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Gotthardstrasse 14/16, Zug	98%			√	Bis zu 90%	Öl → Fernwärme ab Jahr 2024
Kosthausstrasse 11, Kriens	98%	√	√	√	Bis zu 22%	Gas
Im Winkel 215, Moosleerau	99%	√	√	√	Bis zu 22%	Gas
Im Winkel 406, Moosleerau	98%	√	√	√	Bis zu 22%	Gas

Aus der obigen Tabelle ist ersichtlich, dass bereits mit geringen betrieblichen Optimierungen bzw. geringen Investitionen, erhebliches Einsparpotenzial bei den Heizungsleistungen realisiert werden kann. Die empfohlenen Massnahmen beinhalten Folgendes:

Massnahmen	Kosten	Einsparpotenzial
Einbau einer neuen Heizgruppenregulierung mit integrierter Wettervorhersage	↑	→
Senken der Heizkurve	↓	→
Verminderung der maximalen Raumtemperaturen	↓	↑
Anpassung der Zirkulationszeit	↓	↓

Der Einbau einer neuen Heizgruppenregulierung löst hohe Kosten aus und bewirkt nur ein moderates Einsparpotenzial. Hingegen hat man die Möglichkeit, mit dem Senken der Heizkurve und der Verminderung der maximalen Raumtemperatur ein hohes Einsparpotenzial zu erzielen. Im Jahr 2024 wird es hierzu weitere Abklärungen mit der Bewirtschaftung geben, um anschliessend die konkreten Massnahmen zur Umsetzung freizugeben.

Hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeit legt die Fondsleitung den Fokus auf die Nutzer / Mieter der Mietflächen. Ein ausgewogener Mietermix / Durchmischung, gute Mieterbetreuung, gute Wohn- und Arbeitsplatzqualität in den Gebäuden sowie Tragbarkeit der Mieten sollen dabei für zufriedene Mieter und eine niedrige Mieterfluktuation sorgen. Beispielsweise wurden die Mietzinserhöhungen im Rahmen der Referenzzinsanpassungen über das gesamte Portfolio analysiert und bei finanziell schwach aufgestellten Mietern individuelle Lösungen gefunden. Kurzfristig sollen auch Mieterbefragungen durchgeführt werden, um den Dialog mit den Mietern zu ermöglichen, die Mieterzufriedenheit zu ermitteln und um Verbesserungsvorschläge zu erhalten.

Engagement der Fondsleitung

Die schlanke Struktur einer inhabergeführten Fondsleitung eröffnet die Möglichkeit, ein Stakeholdermanagement mit persönlichem Service zu betreiben, das den Bedürfnissen der Investoren des PSO entspricht. In einem Umfeld, in dem Agilität, Flexibilität und transparente Kommunikation von entscheidender Bedeutung sind, bietet dies die Möglichkeit, individuell auf die Anliegen der Anleger, Mieter und Geschäftspartner einzugehen, massgeschneiderte Lösungen anzubieten und persönlich ein umfangreiches Kontaktnetzwerk zu pflegen. Kurze Entscheidungswege und Reaktionszeiten sowie ein breites Kontaktnetzwerk können Wettbewerbsvorteile beim Erwerb von Immobilien mit sich bringen. Zudem ermöglicht es, schnell auf Marktveränderungen reagieren zu können.

Schweizer Immobilienfonds unterliegen zum Schutz der Anleger strengen Vorschriften und hohen Standards, die von der FINMA und durch die Gesetzgebung festgelegt werden. Als zusätzliche Massnahme zur Stärkung der Governance und des Commitments an Qualität und Transparenz sowie der Anwendung von Best Practice und Selbstregulierungsstandards, ist die Fondsleitung im Jahr 2023 dem Branchenverband Asset Management Association Switzerland (AMAS) beigetreten.

Die Fondsleitung möchte ihre unternehmerische und gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen und hat sich im Jahr 2023 mit folgenden Aktionen sozial engagiert:

- Die Fondsleitung hat sich entschieden, jährlich 1% der Management Fee an zwei lokale soziale Organisationen zu spenden, um Projekte für Hilfsbedürftige zu fördern. Im Jahr 2023 ist der Betrag hierfür an die Gemeinnützige Gesellschaft Zug und die Yvonne und Peter Imholz Stiftung geflossen.
- Als weitere Massnahme hat die Fondsleitung ihren Mitarbeitern einen Arbeitstag zur Verfügung gestellt, um sich mit Tätigkeiten sozial engagieren zu können. Dies wurde genutzt, um das Wohn- und Werkheim Schmetterling in Cham bei einem Tagesausflug zu unterstützen.
- Im Jahr 2023 wurde ein Wasserspender in den Büroräumlichkeiten installiert, um den Konsum von Leitungswasser zu fördern. Dadurch konnte der Flaschenverbrauch deutlich reduziert werden.
- Die Fondsleitung empfiehlt den Mitarbeitern, möglichst häufig mit ÖV zu Liegenschaftsbesichtigungen und Geschäftsterminen zu fahren.

Die Auswahl der unterstützten Initiativen erfolgt mit grosser Sorgfalt, um sicherzustellen, dass die Spendenmittel gezielt und wirkungsvoll eingesetzt werden.

Kennzahlen für Immobilienfonds

Das Ziel der AMAS ist es, die Schweiz als führendes Zentrum für Asset Management zu etablieren, indem sie strenge Qualitäts-, Leistungs- und Nachhaltigkeitsstandards fördert. Im Mai 2021 konkretisierte die FINMA die Anforderungen zur Offenlegung von Klimarisiken für Banken und Versicherungen und veröffentlichte im November 2021 eine Aufsichtsmitteilung zum Thema Greenwashing. Angesichts dieser Entwicklungen hat auch die AMAS ihre Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit und Selbstregulierung verstärkt. In diesem Zusammenhang erstellte die AMAS einen Leitfaden zur Ermittlung von umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds. Diese Kennzahlen bezwecken die Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegerinnen und Anlegern und entsprechen gleichzeitig deren Anlage- und Informationsbedürfnissen. Des Weiteren kann so auch eine Vergleichbarkeit mit anderen Schweizer Immobilienfonds und weiteren Portfolios von institutionellen Investoren erreicht werden. In diesem Kontext hat auch die Fondsleitung diese Kennzahlen ermittelt. Für den Geschäftsbericht 2023 wurden dabei gemäss den AMAS Vorgaben die folgenden Liegenschaften berücksichtigt. Der Zeitraum deckt die verfügbaren Daten vom 1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2022 ab. Die verbleibenden Liegenschaften kamen erst nach diesem Zeitraum zum Portfolio hinzu.

- Gotthardstrasse 14, Zug
- Rigistrasse 23, Risch Rotkreuz
- Rainstrasse 16, Biel
- Marktgasse 11/13, Interlaken
- Dorfstrasse 10-14, Ueken
- Hauptgasse 18/28, Solothurn

Die Liegenschaftsdaten wurden gesammelt und in Abhängigkeit der Abrechnungsperioden der Energieanbieter für die Auswertung berücksichtigt.

Die Definitionen der umweltrelevanten Immobilienkennzahlen der AMAS sind im Anhang beschrieben.

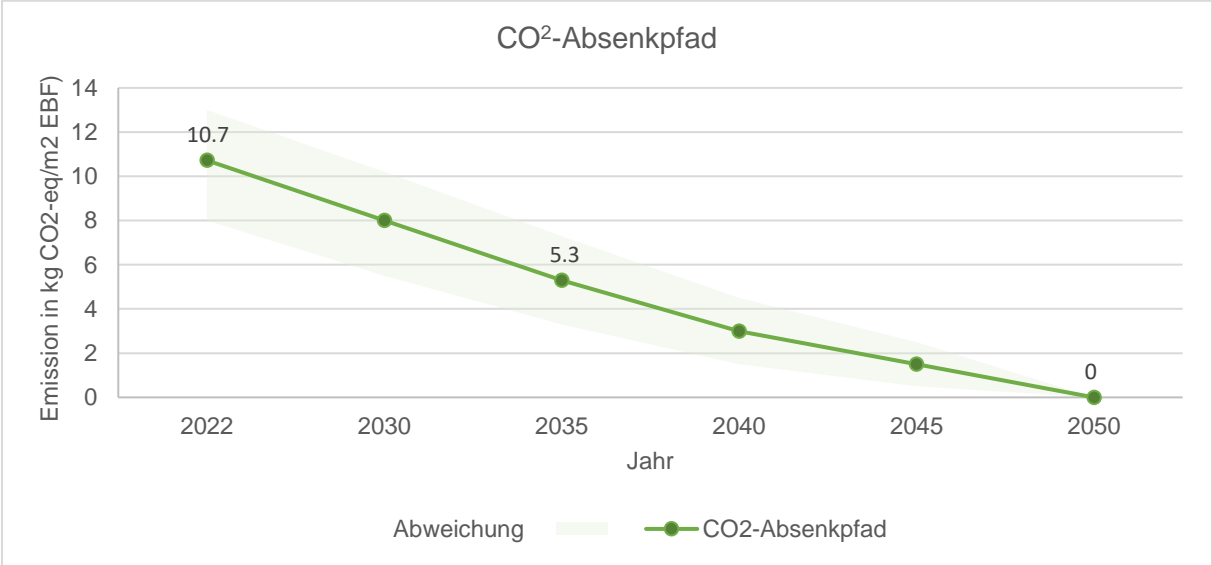
AMAS Umweltrelevante Kennzahlen¹⁾	Jahr 2022
Abdeckungsgrad	100%
Energiebezugsfläche (EBF, in m2)	13'437
Energieträgermix Heizung	
	Erdgas 50%
	Öl 16%
	Fernwärme 17%
	Wärmepumpe 17%
Energieverbrauch (in kWh)	800'753.7
Energieintensität (in kWh / m2 EBF)	59.59
Treibhausgasemissionen (in kg CO2-eq)	144'034
Treibhausgasintensität (in kg CO2-eq/m2 EBF)	10.72
	Scope 1 7.41
	Scope 2 3.31

1) Kennzahlen siehe Seite 33 «Definition der AMAS umweltrelevanten Kennzahlen»

Im Sinne der Transparenz ist es der Fondsleitung wichtig, den Abdeckungsgrad von 100 % zu erzielen.

Eine der wichtigsten Kennzahlen ist die Treibhausgasintensität, die mit 10,72 kg CO₂-Äquivalent pro Quadratmeter Energiebezugsfläche ermittelt wurde. Diese Kennzahl liefert wertvolle Einblicke in die

Umweltauswirkungen der Investitionen und bildet die Grundlage für die zukünftigen Entscheidungen im Einklang mit den Umwelt-, Sozial- und Governance- (ESG) Kriterien. Die Fondsleitung 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.



Definition der AMAS umweltrelevanten Kennzahlen

Abdeckungsgrad

Damit die umweltrelevanten Kennzahlen auf Portfolioebene konsistent offengelegt werden können, muss zunächst definiert werden, für welchen Anteil der Liegenschaften im Portfolio die Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden. Diese Grösse wird als Abdeckungsgrad bezeichnet. Wenn bei einem Portfolio die Daten von allen Liegenschaften erhoben werden, beträgt der Abdeckungsgrad 100%.

Energieträgermix

Der Energieträgermix zeigt die verschiedenen Energieträger des Portfolios in den Kategorien "fossil" und "nicht fossil". Er informiert Anlegerinnen und Anleger darüber, inwieweit das Portfolio bereits dekarbonisiert ist. Ein hoher Anteil an fossilen Energieträgern wie Öl und Erdgas kann dazu führen, dass Sanierungsmassnahmen und/oder ein Austausch der Heizungsanlagen geplant werden muss, um Klimaziele zu erreichen.

Energieverbrauch / Energieintensität

Der Energieverbrauch wird auf Liegenschaftsebene nur für Bestandesgebäude erfasst und deren Verbrauch wird gemessen oder berechnet. Die Energieintensität wird als Verhältnis des Energieverbrauchs zur massgeblichen Fläche gemäss dem Abdeckungsgrad definiert. Die Berechnung ermöglicht den Vergleich verschiedener Immobilienfonds oder die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszeiträumen eines einzelnen Immobilienfonds. Massgeblich ist der Energieverbrauch der fertigen Bauten für Heizung/Kühlung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen, berechnet oder gemessen in Kilowattstunden (kWh). Allgemeinstrom ist der Stromverbrauch ohne Mieterstrom.

Treibhausgasemissionen und Intensität von Treibhausgasemissionen

Die Treibhausgasemissionen entstehen aus dem Energieverbrauch auf Liegenschaftsebene. Die Intensität der Treibhausgasemissionen wird als Verhältnis der Treibhausgasemissionen zur massgeblichen Fläche gemäss dem Abdeckungsgrad definiert. Die Berechnung ermöglicht den Vergleich verschiedener Immobilienfonds oder die Vergleichbarkeit der Vorjahreszeiträume eines einzelnen Immobilienfonds. Als Treibhausgasemissionen gelten sämtliche Emissionen (CO₂ und andere Treibhausgase) resultierend aus dem Energieverbrauch gemäss Definition des Abdeckungsgrads, ausgedrückt als Kilogramm CO₂-Äquivalent (kg CO₂-eq).

Die Fondsleitung berechnet und veröffentlicht die Treibhausgasemissionen nach den «Emissions-Scopes» Scope 1 und Scope 2. «Emission Scope 1» umfasst die Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas). «Emission Scope 2» umfasst die vorgelagerten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom). Nicht berücksichtigt werden die Emissionen «Scope 3». «Emission Scope 3» kann verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen umfassen (z.B. Mieterstrom). Aus dieser Kennzahl wird anschliessend die Intensität berechnet.

Das Wichtigste in Kürze

Eckdaten	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
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 ¹⁾	n/a	n/a	n/a

Vermögensrechnung	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
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

Erfolgsrechnung	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	04.12.2020 - 31.12.2021
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

Rendite- und Performanceangaben	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
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 ¹⁾	n/a	n/a	n/a
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

Rendite- und Performanceangaben	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
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).

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

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.

Vermögensrechnung

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht	655'969	438'223
Grundstücke		
Wohnbauten	38'598'000	19'700'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	58'778'000	45'773'000
Gemischte Bauten	33'371'000	33'552'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	6'079'000	0
Total Grundstücke	136'826'000	99'025'000
Sonstige Vermögenswerte	1'672'980	206'965
Gesamtfondsvermögen	139'154'949	99'670'188
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-31'250'000	-24'950'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1'274'002	-3'304'398
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-32'524'002	-28'254'398
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-30'772'250	-23'246'000
Total langfristige Verbindlichkeiten	-30'772'250	-23'246'000
Total Verbindlichkeiten	-63'296'252	-51'500'398
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	75'858'697	48'169'790
Geschätzte Liquidationssteuern	-1'407'077	-949'614
Nettofondsvermögen	74'451'620	47'220'176
Anteile		
	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode	389'841	131'542
Ausgegebene Anteile	217'225	258'299
Zurückgenommene Anteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	607'066	389'841
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss Rechnungsperiode	122.64	121.13
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Veränderung des Nettofondsvermögen	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	47'220'176	14'534'831
Ausschüttungen	-1'728'613	-526'168
Saldo aus dem Anteilverkehr	25'162'549	28'494'530
Gesamterfolg	3'797'508	4'716'983
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	74'451'620	47'220'176

Erfolgsrechnung

Erträge	01.01.2023 -	01.01.2022 -	Veränderung	in %
	31.12.2023	31.12.2022		
	CHF	CHF		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	4'270'430	1'926'384	2'344'046	121.7
Negativzinsen	0	-1'293	1'293	-100.0
Sonstige Erträge	32'455	995	31'461	3'163.5
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	973'371	516'287	457'083	88.5
Total Erträge	5'276'257	2'442'373	2'833'883	116.0
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten				
	-885'612	-193'132	-692'480	358.6
Sonstige Passivzinsen	-113	-1	-112	8'558.0
Unterhalt und Reparaturen	-125'888	-23'458	-102'430	436.6
Liegenschaftsverwaltung:				
Liegenschaftsaufwand	-116'815	-56'822	-59'993	105.6
Steuern und Abgaben:				
Liegenschaftssteuern	-15'899	-19'814	3'915	-19.8
Gewinn- und Kapitalsteuern	-227'632	-171'232	-56'400	32.9
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹⁾	-148'966	-76'245	-72'720	95.4
Publikations- und Druckkosten	-8'359	21'881	-30'240	-138.2
Reglementarische Vergütungen an:				
die Fondsleitung	-587'111	-154'114	-432'998	281.0
die Depotbank	-18'552	-13'878	-4'674	33.7
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	-145'369	-65'236	-80'133	122.8
Sonstige Aufwendungen	-72'696	-77'536	4'840	-6.2
Total Aufwendungen	-2'353'014	-829'588	-1'523'426	183.6
Nettoertrag	2'923'243	1'612'785	1'310'458	81.3
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0	n/a
Realisierter Erfolg	2'923'243	1'612'785	1'310'458	81.3
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste inkl. Liquidationssteuern	874'266	3'104'198	-2'229'932	-71.8
Gesamterfolg	3'797'509	4'716'983	-919'475	-19.5

¹⁾ Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf 35'290 CHF

Verwendung des Erfolgs

Nettoertrag des Berichtsjahres	2'923'243	1'612'785
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	32'918	18'481
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	2'956'161	1'631'266
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-2'679'942	-1'598'348
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	276'219	32'918

Anhang

Mietzinseinnahmen

in CHF	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	4'355'434	1'968'093
Leerstände	-85'004	-41'709
Verluste aus Mietzinsforderungen	0	0
Total Mietzinseinnahmen	4'270'430	1'926'384

Für das Jahr 2023 erzielten die Bestandesliegenschaften Soll-Nettomieten von 3'395 TCHF. Mit den Liegenschaftszukäufen in Kriens, Moosleerau, Bauma und St. Gallen konnten die Soll-Nettomieten im Jahr 2023 um 875 TCHF gesteigert werden.

Reglementarische Vergütungen

in CHF	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
an die Fondsleitung	-587'111	-154'114
an die Depotbank	-18'552	-13'878
an die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	-145'369	-65'236
Total Reglementarische Vergütungen	-751'032	-233'228

Per 31. Dezember 2022 lief nach zwei Jahren Aufbauphase der Rabatt von 50% auf die Management Fee aus. Per 1. Januar 2023 erhöhte die Fondsleitung die Management Fee von 0.25% auf 0.50% p.a.

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

in CHF	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'331'729	3'914'050
Veränderung Liquidationssteuern	-457'463	-809'852
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	874'266	3'104'198

Auf das Bestandesportfolio per 31. Dezember 2022 von CHF 99.0 Mio. resultiert im Jahr 2023 eine moderate Abwertung von CHF 1.2 Mio. respektive 1.19%. Durch die 6 Liegenschaftszukäufe konnten im Jahr 2023 insgesamt Einwertungsgewinne von CHF 2.5 Mio. bzw. 6.89% erzielt werden. Im Saldo erzielte der PSO für das Jahr 2023 nicht realisierte Kapitalgewinne von insgesamt CHF 1.3 Mio. Die verbuchten Liquidationssteuern von 457 TCHF resultierten vorallem aus den Einwertungsgewinnen der Liegenschaftszukäufe.

Veränderung des Nettofondsvermögen

in CHF	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	47'220'176	14'534'831
Ausschüttungen	-1'728'613	-526'168
Saldo aus dem Anteilverkehr	25'162'549	28'494'530
Gesamterfolg	3'797'508	4'716'983
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	74'451'620	47'220'176

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode von CHF 47.2 Mio. auf CHF 74.5 Mio. Am 28. April 2023 wurde eine Ausschüttung von 4.10 CHF pro Anteilsschein vorgenommen, was insgesamt einem Ausschüttungsbetrag von total CHF 1.7 Mio. an die Anteilseigner entsprach. Weiterhin führte der PSO im März 2023 eine Kapitalerhöhung mittels einer Sacheinlage von CHF 3.5 Mio. und zwei weiteren Kapitalerhöhungen mittels Bareinlagen im Juni sowie im Dezember 2023 in Höhe von CHF 13.1 Mio. und CHF 8.6 Mio. durch.

Informationen zur Steuerbilanz und zu den gekündigten Anteilen

		31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	2'687'940	1'070'111
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	421'840	102'000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		9'016	0

Angaben über Derivate

Keine

Hinweis auf Soft Commission Agreements

Die Fondsleitung hat keine Gebührenverteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von sogenannten "soft commissions" geschlossen.

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss § 16 des Fondsvertrages ("Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten") wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 64 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode ("Discounted Cashflow"-Methode bzw. "DCF") geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss eines jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhalten mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer ab Seite 44 entnommen werden.

Vergütungen und Nebenkosten

	01.01.2023 - 31.12.2023	
	Maximal	Effektiv
Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger		
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile)	3,00%	2,00%
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile)	3,00%	n/a
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds (in % des Gesamtfondsvermögens)	1,00%	0.50%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	4.00%	3.00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5.00%	3.40%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufpreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird)	3.00%	3.00%
Jährliche Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in Art. 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank (in % des Nettofondsvermögens)	0.10%	0.045%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	0.10%

Verkaufsrestriktionen USA

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Anlagefonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Weitere Informationen können aus "Wichtigstes in Kürze", "Inventar der Liegenschaften" und "Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite" entnommen werden.

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten CHF	Marktwert CHF	Mietzins- einnahmen CHF	Vermietungsstand per Stichtag
Wohnbauten					
Ueken, Dorfstrasse 10-14	Alleineigentum	19'075'521	19'370'000	654'821	99.8%
Kriens, Kosthausstrasse 11	Alleineigentum	6'925'474	6'996'000	181'863	100.0%
Moosleerau, Im Winkel 215	Alleineigentum	1'821'825	1'968'000	47'925	98.7%
St. Gallen, Lukasstrasse 2	Alleineigentum	3'549'797	3'720'000	29'500	100.0%
Moosleerau, Im Winkel 406	Alleineigentum	6'038'783	6'544'000	162'285	98.7%
Total Wohnbauten		37'411'401	38'598'000	1'076'394	
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Solothurn, Hauptgasse 18 & 28	Alleineigentum	20'003'222	20'790'000	763'782	100.0%
Interlaken, Marktgasse 11-13	Alleineigentum	15'737'371	18'260'000	720'000	100.0%
St. Gallen, Multergasse 21	Alleineigentum	7'513'825	8'498'000	16'732	100.0%
Bauma, Heinrich Gujerstrasse 10	Alleineigentum	10'593'590	11'230'000	436'957	99.2%
Total Kommerziell Liegenschaften		53'848'007	58'778'000	1'937'471	
Gemischte Bauten					
Risch/Rotkreuz, Rigiweg 23	Alleineigentum	6'716'240	7'151'000	248'595	100.0%
Zug, Gotthardstrasse 14-16	Alleineigentum	26'395'952	26'220'000	797'612	99.6%
Total Gemischte Liegenschaften		33'112'192	33'371'000	1'046'207	
Total Grundstücke exkl. Projekte		124'371'600	130'747'000	4'060'071	99.6%
Projekt					
Biel, Rainstrasse 16	Alleineigentum	6'234'942	6'079'000	210'359	n/a
Total Projekte		6'234'942	6'079'000	210'359	
Total Grundstücke inkl. Projekte		130'606'542	136'826'000	4'270'430	

Die Marktwertanpassungen bei den Liegenschaften erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Bewertungen entsprechen der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. C.

Käufe und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode

Ankäufe

Ort, Adresse	Besitzverhältnis	Besitzesantritt	Marktwert in CHF
Kriens, Kosthausstrasse 11 (Sacheinlage)	Alleineigentum	1. März 2023	6'996'000
Moosleerau, Im Winkel 215/406	Alleineigentum	7. Juni 2023	8'512'000
Bauma, Heinrich Gujerstrasse 10	Alleineigentum	26. September 2023	11'230'000
St. Gallen, Multergasse 21	Alleineigentum	11. Dezember 2023	8'498'000
St. Gallen, Lukasstrasse 2	Alleineigentum	29. Dezember 2023	3'720'000
Total			38'956'000

Verkäufe

Keine

Anlagen

Anlagen	CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FIMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	
Details siehe Inventar der Liegenschaften (siehe oben)	136'826'000
Total Anlagen	136'826'000

Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Fester Vorschuss waren jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Per 31. Dezember 2023 bestehen CHF 5.6 Mio. mit Schuldbrief besicherte Kreditzusagen.

Kreditart	Laufzeit		Zinssatz %	31.12.2023 in CHF
	von	bis		
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten				
Fester Vorschuss	28.04.2023	31.01.2024	2.35%	14'900'000
Fester Vorschuss	22.09.2023	31.01.2024	2.40%	3'000'000
Fester Vorschuss	29.12.2023	30.06.2024	2.02%	6'100'000
Festhypothek	01.04.2023	30.11.2024	1.67%	150'000
Festhypothek	08.12.2022	09.12.2024	1.75%	6'300'000
Festhypothek	02.02.2015	01.02.2024	1.56%	250'000
Festhypothek	15.11.2014	14.11.2024	1.75%	200'000
Festhypothek	01.01.2017	31.12.2024	1.15%	350'000
Total Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten				31'250'000
Langfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren				
Fester Vorschuss	30.06.2023	30.06.2025	2.40%	3'800'000
Festhypothek	28.03.2023	26.03.2027	2.27%	1'200'000
Festhypothek	12.06.2023	12.06.2025	2.34%	3'500'000
Festhypothek	26.09.2023	25.09.2025	2.34%	6'326'250
Festhypothek	02.02.2015	01.02.2025	1.66%	250'000
Festhypothek	31.01.2016	01.02.2025	1.51%	150'000
Festhypothek	02.02.2017	01.02.2026	1.44%	150'000
Festhypothek	12.05.2019	11.05.2026	1.02%	400'000
Festhypothek	12.05.2018	11.05.2026	1.49%	200'000
Festhypothek	12.05.2019	11.05.2027	1.10%	400'000
Festhypothek	01.07.2017	30.06.2027	1.38%	350'000
Festhypothek	01.07.2021	30.06.2028	0.91%	200'000
Festhypothek	07.07.2021	30.06.2028	0.91%	150'000
Total Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren				17'076'250
Langfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit über mehr als 5 Jahre				
Festhypothek	07.07.2020	30.06.2030	1.13%	500'000
Festhypothek	01.07.2020	30.06.2030	1.12%	200'000
Festhypothek	01.02.2021	01.02.2030	0.77%	1'985'500
Festhypothek	04.01.2021	04.01.2031	0.87%	1'985'500
Festhypothek	01.04.2021	01.04.2031	0.77%	7'350'000
Festhypothek	02.02.2021	01.02.2031	1.05%	350'000
Festhypothek	01.07.2022	31.01.2032	2.18%	425'000
Festhypothek	31.08.2022	30.08.2033	2.53%	500'000
Festhypothek	19.10.2022	18.10.2033	2.58%	400'000
Total Fälligkeit über mehr als 5 Jahre				13'696'000

Während des Geschäftsjahres zurückbezahlte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kreditart	Laufzeit		31.12.2023 in CHF
	von	bis	
Festhypothek	12.05.2018	11.05.2023	150'000
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	500'000
Fester Vorschuss	28.04.2023	30.06.2023	3'500'000
Fester Vorschuss	09.05.2023	30.06.2023	3'030'000
Total langfristige Verbindlichkeiten			7'180'000

Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

- Ammann Globalbau AG, Interlaken CHF 720'000
- Kinderladen ELF GmbH, Solothurn CHF 250'224
- Alnatura, Solothurn CHF 245'000
- Genossenschaft Migros, Bauma CHF 218'510

Geschäfte mit Nahestehenden

Die PURE Funds AG handelnd für den PURE Swiss Opportunity REF erwarb am 6. Dezember 2022 die Liegenschaft in der Gotthardstrasse 14/16 in Zug. Die PURE Funds AG ist Mieterin des 3. und 4. Stockwerkes in diesem Gebäude. Der Mietvertrag wurde am 1. Oktober 2023 zu Marktkonditionen für weitere 10 Jahre verlängert.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Keine

Immobilien-gesellschaften des Fonds

Keine

Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr ist ein "Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg" von 2'549'677 CHF vorgesehen, was 4.20 CHF pro Anteil und einer Ausschüttungsredite auf den NAV pro Anteil von 3.42% entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 87.22%. Das Ex-Datum ist der 4. April 2024, Zahlungsdatum der 26. April 2024. Zusätzlich werden in dieser Position 130'265.20 CHF für die Ausschüttung von 4.10 CHF pro Anteil auf die ausgegebenen Anteile der Sacheinlage Kriens im März 2023 verbucht, welche Anspruch auf die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2022 im April 2023 hatten.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Der PSO hat am 17. August 2023 einen Kaufvertrag für eine Wohnliegenschaft in Geroldswil unterzeichnet. Der Kaufpreis beträgt CHF 10.9 Mio. Die Liegenschaft wird im 4. Quartal 2024 schlüsselfertig übergeben. Per Stichtag 31. Dezember 2023 wurden bereits CHF 1.0 Mio. angezahlt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

keine

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)

keine

Sonstige Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Im Geschäftsjahr 2023 gab es folgende Änderungen im Fondsvertrag:

Der Fondsvertrag und der Anhang wurde gemäss dem Bundesgesetz über Finanzdienstleistungen (FIDLEG), dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG), den entsprechenden Verordnungen und den darauf basierenden angepassten Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst.

Weitere Änderungen wurden vorgenommen:

§ 1, §7 Ziff. 1, §15 Ziff. 1 und §17 Ziff. 1, 8 und 9: Konkretisierung in §1 Ziff. 4 lit. d), dass die Ausnahme bis fünf Jahre ab Lancierung statt wie bisher nach Ablauf der Zeichnungsfrist gilt. Damit können etwaige Unklarheiten bei der Berechnung der Frist vermieden werden, da mit der Lancierung die Liberierung und der erste Handelstag gemeint ist. Entsprechend wurde auch §7 Ziff. 1 und §15 Ziff. 1 angepasst. Festgehalten wird auch, dass die Ausnahme von der Prospektpflicht sich neu auf Art. 50 FIDLEG stützt und nicht mehr auf Art. 10 Abs. 5 KAG. Angepasst an den neuen Musterfondsvertrag der AMAS wurden auch die Formulierungen zur bereits genehmigten Sacheinlage. Entsprechend wurde §17 angepasst.

§3 Ziff. 5 und § 25: Gemäss dem neuen Musterfondsvertrag der AMAS wurde die Möglichkeit der Umwandlung in eine andere Rechtsform aufgenommen.

§15, Ziff. 4, lit. d): max. 25% Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften statt wie bisher max. 10%. Es handelt sich um eine Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben.

Abweichung vom AMAS-Muster: §17, Ziff. 9: Bei Sacheinlagen können die Kosten in gleicher Weise wie bei einem Kauf dem Fondsvermögen belastet werden.

§16 Ziff. 9: Streichung der Angaben der Berechnungsmethode für die Ermittlung des Verkehrswerts. Die Berechnungsmethoden ergeben sich aufgrund der Vorgaben der AMAS und sind nicht zwingend im Fondsvertrag aufzuführen.

§17 Ziff. 3: Ergänzung, dass der Ausgabe- und Rücknahmepreis auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet werden.

§19 Ziff. 11: Ergänzende Regelung für die Verwaltungskommission für den Fall, dass zukünftig in verbundene Zielfonds investiert wird.

§20 Ziff. 2: Streichung des Hinweises auf das erste Rechnungsjahr. Da das erste Rechnungsjahr abgelaufen ist, kann der Hinweis gestrichen werden.

§ 23 Ziff. 3: Der Fondsleitung ist von der Preispublikation für den Fonds befreit. Um hier die gebotene Flexibilität zu erhalten, wird neu festgehalten, dass die Fondsleitung die Preise auf freiwilliger Basis gemäss den Angaben im Anhang veröffentlicht.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
CH-6300 Zug

Zürich, 18. Januar 2024

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2023

An die Geschäftsleitung der PURE Funds AG

Auftrag

Im Auftrag der PURE Funds AG als Fondsleitungsgesellschaft des Immobilienfonds PURE Swiss Opportunity REF hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der PURE Funds AG gehaltenen Renditeliegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2023 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der PURE Funds AG.

Referenz-Nummer
118410.2302

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten («Brutto-Marktwert»). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der PURE Funds AG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet die Renditeliegenschaften der PURE Funds AG unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft (unendlicher Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der PURE Funds AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2023 bis 31. Dezember 2023 wurde eine Liegenschaft besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 12 Renditeliegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller 12 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 beträgt 136'826'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der PURE Funds AG in der Übersicht:

PURE Funds AG	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Renditeliegenschaften	12	136 826	100.0%
Total Liegenschaften	12	136 826	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden drei Liegenschaft neu erworben:

Strasse	Ort	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Bauma	Heinrich Gujerstr. 10	11 230	47.9%
St. Gallen	Multergasse 21	8 498	36.2%
St. Gallen	Lukasstrasse 2	3 720	15.9%
Total Liegenschaften		23 448	100.0%

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der PURE Funds AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG, Zürich den 18. Januar 2024


Nico Müller MRICS
MSc in Architecture ETH;
Partner


Adrian Kröpfl
MSc in Real Estate HSLU;
Director

Anhang: Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- *Flächen:* In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der PURE Funds AG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der entsprechenden Verwaltung verifiziert.
- *Mieterspiegel:* Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2024 für die Bewertungen per 31. Dezember 2023 wurden aus den Vorbewertungen übernommen und mit Informationen bis Dezember 2023 ergänzt resp. aktualisiert.
- *Diskontierungssatz:* Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risiko-loser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der PURE Funds AG bewegen sich zwischen 2.55 Prozent bis 3.50 Prozent (netto, real).
- *Teuerung:* In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflow-Entwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- *Indexierung Mietverhältnisse:* Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei alle fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- *Mierrisiken:* Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- *Terminierung Zahlungsströme:* Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig, abgebildet.
- *Auslagerung Nebenkosten:* Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- *Unterhaltskosten:* Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Pure Funds AG, Zug

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds PURE Swiss Opportunity REF – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 34 bis 43) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des Pure Swiss Opportunity REF für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 30. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marc Rüttimann

Zürich, 27. März 2024



Weitere Informationen und Kontakt

PURE Funds AG | Gotthardstrasse 14 | 6300 Zug | T +41 41 726 19 19 | info@pure.swiss | www.pure.swiss

CEO / CIO | **Flavio Lauener** | T +41 41 726 19 19 | flavio.lauener@pure.swiss
