

PURE Swiss Opportunity REF

Halbjahresbericht 2023

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art „Immobilienfonds“

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2023



Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Organisation	5
Nützliche Hinweise	6
Portfoliobericht	7
Liegenschaften	11
Portfoliübersicht	19
Das Wichtigste in Kürze	21
Vermögensrechnung	23
Erfolgsrechnung	24
Anhang	25

Auf einen Blick

Die wichtigsten Zahlen per 30. Juni 2023

Portfoliowert

CHF 114.0 Mio.

Der Portfoliowert konnte gegenüber dem 31. Dezember 2022 um CHF 15 Mio. erhöht werden.

Soll-Mietertrag

CHF 1.9 Mio.

Der Soll-Mietertrag konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode um 300% gesteigert werden.

Mietausfallrate

1.83%

Moderater Anstieg der Mietausfallrate trotz Verdreifachung des Soll-Mietertrages.

EBIT-Marge

70.16%

Die konstante EBIT-Marge von über 70.0% bestätigt die Qualität des Immobilienportfolios.

Anlagerendite

2.09%

Trotz anspruchsvollem Marktumfeld, erzielt der PSO für das 1. Halbjahr 2023 eine Anlagerendite von 2.09%.

Ausschüttung 2023

CHF 4.10

Für das Geschäftsjahr 2022 konnte die Ausschüttung im April 2023 um 0.10 CHF auf 4.10 CHF pro Anteil erhöht werden.

Organisation

Fondsleitung	PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug
Verwaltungsrat	Christian Gees, Präsident Carmen Lauener, Vizepräsidentin Jan Bärthel, Mitglied (ab 1. April 2023) Marco Fiorini, Mitglied Felix Horber, Mitglied André Schülke (bis 31. März 2023)
Geschäftsleitung	Flavio Lauener, CEO / CIO André Schülke, CFO / COO Michael Kirschner, Head Investment Management (ab 1. April 2023)
Aufsichtsbehörde	FINMA
Depotbank	BCV (Banque Cantonale Vaudoise), Lausanne
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, 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 BCV (Banque Cantonale Vaudoise), Lienhardt & Partner Privatbank Zürich
Rücknahme von Fondsanteilen	Ende Geschäftsjahr / Kündigungsfrist 12 Monate
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Fondsvertrag mit Anhang	www.pure.swiss , www.swissfunddata.ch
Kommissionen und Vergütungen	Siehe Seite 30

Portfoliobericht

Marktsituation / Trends

Innerhalb eines Jahres hat sich das Marktumfeld für Immobilieninvestitionen stark verändert, da die SNB den Leitzins von -0.75 bis Juni 2023 auf 1.75% erhöht hat. Dies bringt einerseits neue Herausforderungen mit sich, generiert aber gleichzeitig auch Chancen für gewisse Marktteilnehmer.

Der höhere Leitzins führt zu höheren Hypothekenzinsen und somit bei vielen Anlageimmobilien zu sinkenden Preisen. Immobilieneigentümer, welche kurzfristig finanziert sind, entscheiden sich aufgrund der gestiegenen Hypothekenkosten bzw. sinkenden Preise, ihre Immobilien zu veräussern. Ergänzend sind z.B. Aktienwerte zum Teil stärker gesunken als Immobilienwerte, was bei Pensionskassen mit einem zu hohen Anteil an Immobilienanlagen in den Portfolios ebenfalls zu Verkaufsentscheidungen geführt hat. Institutionelle Investoren halten sich mit Kapitalzusagen bei Kapitalerhöhungen für Immobilienfonds, Anlagestiftungen und Immobilien AGs zurück. Immobilieneigentümer trennen sich vermehrt von ihren Liegenschaften. Die sinkenden Preise und die steigende Anzahl und Qualität von zum Verkauf stehenden Objekten erleichtern den Zukauf von attraktiven Immobilien.

Parallel zu dieser Tendenz verzeichnen insbesondere die Marktteilnehmer, welche in den vergangenen Jahren in Höchstphasen schlechte bis mittelmässige Immobilien zugekauft haben, jetzt Abwertungen auf ihren Portfolios.

Diese Situation hat dazu geführt, dass Immobilienfonds gemäss Marktbeobachtungen durch die ZKB bereits im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr ca. 50% weniger Kapital bei Kapitalerhöhungen erhalten haben.

Für Investoren von Immobilien gibt es hingegen auch Faktoren, welche den Immobilienwert positiv beeinflussen. Dies sind zum einen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum durch die positive Nettozuwanderung und eine gleichzeitig abnehmende Neubautätigkeit. Zum anderen führt der knappe Wohnraum und die steigenden Referenzzinsen zu steigenden Mieten und bieten damit einen gewissen Inflationsschutz.

Halbjahresergebnisse des PSO

Ergänzend zu einer Auswertung der Alphaprop AG¹), bei der der **PSO** als der *Schweizer Immobilienfonds mit der besten Performance* für das Geschäftsjahr 2022 ermittelt wurde, konnte das 1. Halbjahr 2023 positiv fortgesetzt werden. Das bestehende Portfolio (like-for-like) des **PSO**, ohne neue Zukäufe, hat im Rahmen der Halbjahresbewertungen per 30. Juni 2023 moderate marktbedingte Abwertungen von 0.66% erfahren. Die Qualität und das Potenzial der Liegenschaften haben einerseits hierzu beigetragen und darüber hinaus konnte ein Teil der marktbedingten Abwertungen durch aktives Asset Management kompensiert werden. So haben beispielsweise die Liegenschaften in Interlaken und Zug im 1. Halbjahr 2023 Aufwertungen erzielt, was auf Optimierungen bei der Ertrags- und Leerstandsituation, sowie dem Nutzungsmix zurückzuführen war.

Per 28. April 2023 konnte der **PSO** eine Ausschüttung von 4.10 CHF pro Anteil für das Geschäftsjahr 2022 an seine Investoren vornehmen, was einer Ausschüttungsrendite auf dem Nettofondsvermögen (NAV) per 31. Dezember 2022 von 3.4% entspricht. Der **PSO** strebt an, dieses Ausschüttungsniveau auch für das Geschäftsjahr 2023 beizubehalten.

¹ Quelle: Alphaprop AG. Abgerufen am 25.0.2023, <https://alphaprop.ch/de/update-q4-2022/>

Inklusive der zugekauften Liegenschaften ist der Marktwert des Portfolios seit Jahresbeginn um knapp CHF 15.0 Mio. auf CHF 114.0 Mio. gestiegen. Die positiven Effekte aus den Zukäufen haben beim Gesamtportfolio (Bestand plus Zukäufe) während des 1. Halbjahres 2023 zu einer Aufwertung von CHF 0.3 Mio. vor Liquidationssteuern geführt.

Positiv ist ebenfalls der WAULT (Weighted average unexpired lease term) von 4.9 Jahren über das Portfolio, was bedeutet, dass die Gewerbemietverträge im Durchschnitt noch eine Restlaufzeit von 4.9 Jahren haben und somit Mieterfluktuationen gering ausfallen sollten.

Die Mietausfallrate von 1.8% liegt im Vergleich zu einer Auswertung von J. Safra Sarasin deutlich unter dem Durchschnitt von 4.9% der Schweizer Immobilienfonds und die EBIT-Marge mit 70.2% deutlich über dem Durchschnitt von 66.9%²).

Die übernommenen Festhypotheken bei den letztjährigen Liegenschaftstransaktionen sichern eine durchschnittliche Restlaufzeit von über 3 Jahren mit Zinskonditionen weit unter dem heutigen Marktniveau. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung ist aktuell mit 1.8% p.a. ca. 50bp unter dem aktuellen Finanzierungsniveau bei Neuabschlüssen.

Der **PSO** nutzte freie Liquidität und führte im 1. Halbjahr 2023 CHF 7.3 Mio. an Festhypotheken und Festen Vorschüssen zurück. Per 30. Juni 2023 konnte somit die Fremdfinanzierungsquote auf 42.7% gesenkt werden.

Somit konnte der **PSO** im 1. Halbjahr 2023 bei den Kennzahlen in Bezug auf den NAV, GAV, Marktwert, Anzahl Liegenschaften, Kapitalzufluss, Soll-Nettomieten und Nettoertrag Wachstum bzw. Steigerungen erzielen.

Der **PSO** verzeichnete am 30. Juni 2023 trotz des anspruchsvoller gewordenen Marktumfeldes ein Agio, eine positive Performance sowie eine positive Anlagerendite.

Kapitalerhöhung / Sacheinlagen

Der NAV des **PSO** konnte seit Juni 2022 auch durch Sacheinlagen und Kapitalaufnahmen um CHF 28.5 Mio. erhöht werden, was zu einem erfolgreichen Wachstum des **PSO** beitrug. Im 1. Halbjahr 2023 konnte der NAV durch die Sacheinlage der Liegenschaft Kriens um CHF 3.7 Mio. erhöht werden. Eine weitere Kapitalerhöhung konnte trotz anspruchsvoller Marktbedingungen mit CHF 13.2 Mio. im Juni 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Bei der letzten Kapitalerhöhung haben sowohl bestehende als auch neue vor allem institutionelle Anleger Anteilsscheine gezeichnet und die Fondsleitung hat positives Feedback zu ihren Aktivitäten und der Performance des Fonds erhalten.

Zukäufe

Seit Jahresbeginn konnten drei vollvermietete Wohnliegenschaften in Kriens (LU) und Moosleerau (AG) für einen Gesamtmarktwert von CHF 15.6 Mio. erworben werden. Mit diesen Transaktionen erzielte der **PSO** Einwertungsgewinne von CHF 0.9 Mio. vor Liquidationssteuern. Bei der Liegenschaft in Kriens hatte die private Verkäuferschaft die Vorteile einer Sacheinlage genutzt - wie z.B. Diversifikation, weniger Managementaufwand durch indirektes Eigentum in Kombination mit einer attraktiven Ausschüttungsrendite und dem Wachstumspotenzial des **PSO**.

² Kennzahlenübersicht indirekte Schweizer Immobilienanlagen von J. Safra Sarasin AG vom 9. Juni 2023

Die Diversifikation des **PSO** nach Region, Grösse und Nutzung konnte mit den neu erworbenen Liegenschaften weiter verbreitert und die Wohnquote des Fonds erhöht werden. Die drei Liegenschaften haben substantziell zum positiven Halbjahresergebnis beigetragen.

Vermietungsquote / Mietzinsentwicklung / grösste Mieter im Portfolio

Die Vermietungsquote des Portfolios beträgt per 30. Juni 2023 98.2% und der Soll-Mietertrag betrug im 1. Halbjahr 2023 CHF 1.9 Mio.

Mieter im Portfolio mit einem Mietertrag von mehr als 5% des Soll-Mietertrags:

Ammann Globalbau AG (17.7%)	Marktgasse 11+13, Interlaken
Kinderladen ELF GmbH (6.2%)	Hauptgasse 18+28, Solothurn
Genossenschaft Migros, Zürich (6.0%)	Hauptgasse 18+28, Solothurn
Rowenta-Henex AG (5.1%)	Rainstrasse 16, Biel

Sanierungen / Projekte

Für die Liegenschaft an der Rainstrasse 16 in Biel wurden in den vergangenen Monaten unterschiedliche Repositionierungs- und Umnutzungsmöglichkeiten erarbeitet. Es werden diverse Konzepte mit unterschiedlichen potenziellen Mietern geprüft und die Fondsleitung wird sich für diejenige Variante entscheiden, welche sich mit einem passenden Mieter umsetzen lässt und zukünftig den höchsten Wert für den **PSO** erzielen wird.

Bei der Liegenschaft Gotthardstrasse 14/16 in Zug wurde ein Umbau- und Renovationsprojekt fertiggestellt, durch welches Produktionsflächen zu Dienstleistungsflächen und Büroflächen zu möblierten Studios umgewandelt wurden. Dies hat neue Vermietungen zu höheren Mieten ermöglicht. Die Liegenschaft ist vollvermietet. Im Frühjahr 2024 wird zudem die Gasheizung durch einen Anschluss an das lokale Fernwärmenetz ersetzt, was zu einer deutlichen Aufwertung der ökologischen Nachhaltigkeit führt.

ESG / Nachhaltigkeit

Obwohl der **PSO** kein spezifischer Immobiliennachhaltigkeitsfonds ist, sind Nachhaltigkeitskriterien ein Bestandteil der Fondsstrategie und des täglichen Handelns der Fondsleitung. Während der Aufbauphase des Fonds stehen einfach umsetzbare, effektive Massnahmen mit grosser Wirkung im Vordergrund. Zudem wurde darauf Wert gelegt, dass sich das Startportfolio bereits auf einem hohen ökologischen Nachhaltigkeitsniveau befindet. Es wurden daher insbesondere neu erstellte und kernsanierte Liegenschaften für den **PSO** erworben, welche eine hohe Energieeffizienz aufweisen. Ein Beispiel hierzu ist die Wohnliegenschaft in Ueken, welche minergie zertifiziert ist und beim GEAK (Gebäude Energie Ausweis der Kantone) das sehr gute Rating «AAB» erhalten hat.

Eine grosse Wirkung hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeitsverbesserung haben energetische Sanierungen und der Austausch von fossilen Heizsystemen. In einem ersten Schritt hat die Fondsleitung beschlossen, im Jahr 2023 den Fokus auf die Erhebung und Analyse der Verbrauchsdaten sowie die Zustandsbeurteilung der Haustechnikanlagen zu legen, damit diesbezüglich effektive Massnahmen und ein Absenkpfad definiert werden können. Hierzu ist die Fondsleitung im August 2023 dem Verein REMMS als Mitglied beigetreten. Hinsichtlich Heizsystemen werden bereits vier der neun Liegenschaften des Fondsportfolios von Wärmepumpen oder Fernwärme versorgt (Fernwärme:

Interlaken und Im Winkel 215 in Moosleerau; Wärmepumpen: Ueken und Im Winkel 406 in Moosleerau). Ab dem Frühjahr 2024 wird die Liegenschaft Gotthardstrasse 14/16 in Zug ebenfalls von Gas auf Fernwärme umgerüstet. 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 den Liegenschaften bereits installiert. Die Förderung der (Elektro)Mobilität und Biodiversität bei den Aussenflächen der Liegenschaften sind weitere Ansätze, die mittelfristig vertiefter geprüft werden.

Eine weitere geplante Massnahme zur Energieoptimierung innerhalb der kommenden 12 Monate ist die Beauftragung von Haustechnikspezialisten, welche die betrieblichen Einstellungen der Haustechnikanlagen in den Liegenschaften des **PSO** analysieren, anpassen und anschliessend den Hauswartungen und Mietern entsprechende Empfehlungen zur Fortführung geben.

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 Bezahlbarkeit 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.

In Bezug auf Governance erfüllen Schweizer Immobilienfonds, resultierend aus der Beaufsichtigung durch die FINMA und den regulatorischen Vorgaben, sehr hohe Standards. Ergänzend hierzu hat die Fondsleitung des **PSO** sich im Jahr 2023 entschlossen, dem Branchenverband Asset Management Association Switzerland (AMAS) beizutreten.

Ausblick 2. Halbjahr 2023

Auf der Ertragsseite erwartet die Fondsleitung für den **PSO** auch in der zweiten Jahreshälfte 2023 im Zuge der Referenzzinserhöhungen weitere Mietzinssteigerungen.

In Bezug auf das Wachstum des **PSO** hat die Fondsleitung vertraglich bereits einige attraktive Liegenschaftszukäufe für den **PSO** für das 2. Halbjahr 2023 und für das Jahr 2024 gesichert. Zudem sind Transaktionen in Form von Sacheinlagen in Prüfung und eine umfangreiche Pipeline für weitere potenzielle Liegenschaftskäufe wird bearbeitet, damit das Kapital aus einer möglichen Kapitalerhöhung im Herbst 2023 zeitnah und rentabel investiert werden kann.

Der strategische Fokus der Fondsleitung für den **PSO** liegt darin, sich durch eine überdurchschnittliche Performance von anderen Immobilienfonds zu differenzieren. Die Kombination aus Liegenschaften mit stabilen Cashflows und Aufwertungspotenzial ist hierbei wichtig. Der **PSO** hat von der FINMA die Bewilligung, dass bis Ende 2025 die Fremdkapitalquote nicht mehr als 50% betragen darf. Ab dem Jahr 2026 ist diese Quote auf 33% begrenzt. Die strategische Planung für den Fonds berücksichtigt entsprechend auch die Reduktion der Fremdkapitalquote über die nächsten 2.5 Jahre. Aufgrund positiver Rückmeldungen von Investoren ist die Fondsleitung zuversichtlich, dass auch zukünftig Kapital eingesammelt werden kann, um die verbesserte Marktsituation hinsichtlich zum Verkauf stehenden Objekten, gut für das Wachstum des Fonds nutzen zu können.

Liegenschaften

Zug (ZG), Gotthardstrasse 14/16



Marktwert in CHF
26.6 Mio.

WAULT in Jahren
8.0

Bruttorendite
3.0%

Baujahr / Renovation
1968 und 1982 / 2022-2023

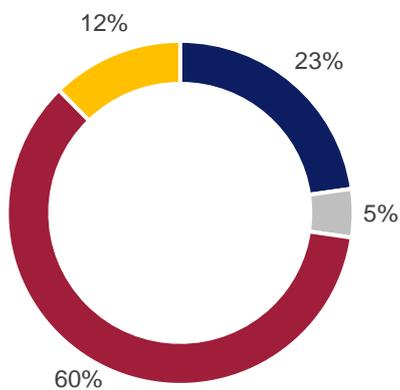
Vermietungsquote
99.6%

Vermietbare Fläche in m²
1'718

Soll-Mietertrag p.a. in CHF
809'041

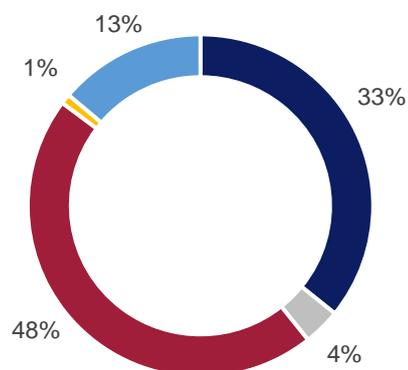
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio
19.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



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

Solothurn (SO), Hauptgasse 18/28



Marktwert in CHF
20.9 Mio.

WAULT in Jahren
5.0

Bruttorendite
3.7%

Baujahr / Renovation
1900 / 2020

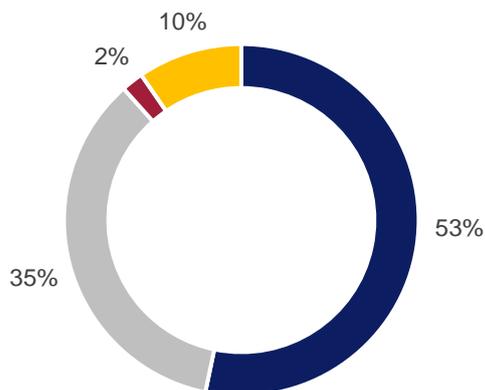
Vermietungsquote
98%

Vermietbare Fläche
in m²
2'240

Soll-Mietertrag p.a.
in CHF
771'584

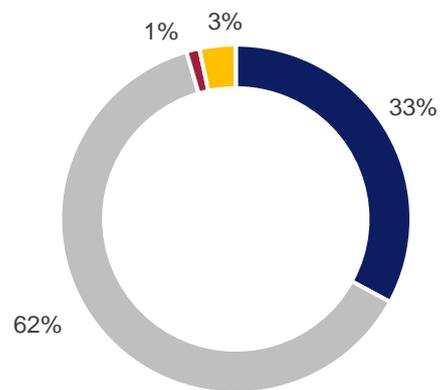
Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio
19.0%

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
19.3 Mio.

WAULT in Jahren
-

Bruttorendite
3.7%

Baujahr / Renovation
2021

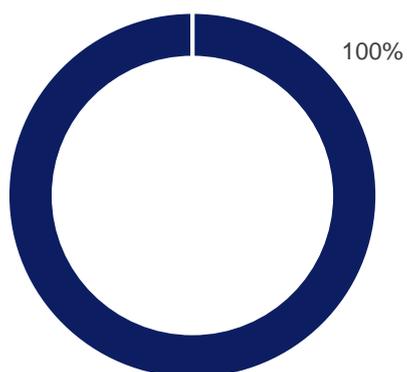
Vermietungsquote
92.5%

Vermietbare Fläche
in m²
3'003

Soll-Mietertrag p.a.
in CHF
706'000

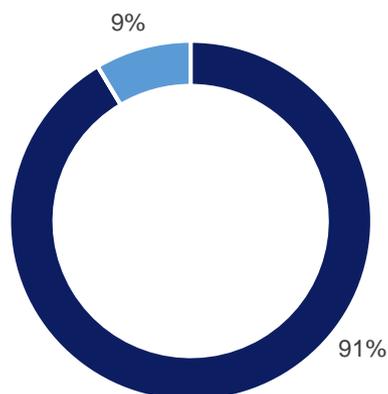
Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio
17.3%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen

■ Parking

Interlaken (BE), Marktgasse 11/13



Marktwert in CHF
18.4 Mio.

WAULT in Jahren
5.1

Bruttorendite
3.9%

Baujahr / Renovation
1827 / 2020

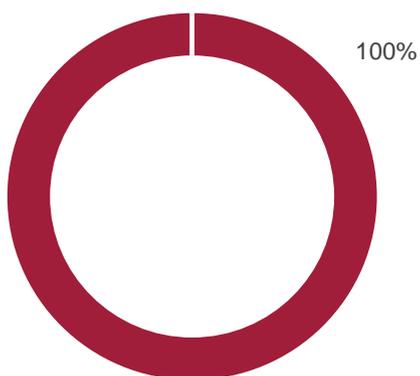
Vermietungsquote
100%

Vermietbare Fläche
in m²
1'725

Soll-Mietertrag p.a.
in CHF
720'000

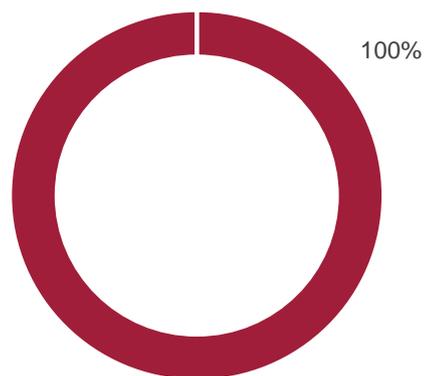
Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio
17.7%

Nutzungsart nach Fläche



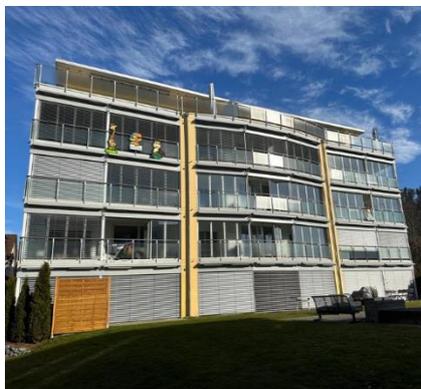
■ Gewerbe/Büro

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Gewerbe/Büro

Moosleerau (AG), Im Winkel 215/406³⁾



Marktwert in CHF
8.5 Mio.

WAULT in Jahren
-

Bruttorendite
3.8%

Baujahr
2014 & 2012

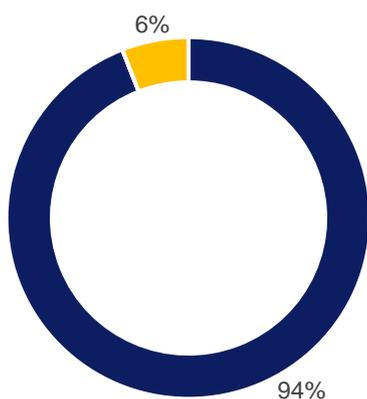
Vermietungsquote
98.7%

Vermietbare Fläche
in m²
1'689

Soll-Mietertrag p.a.
in CHF
323'328

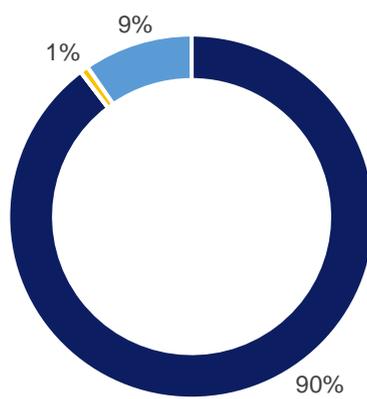
Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio
7.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Nebenobjekte ■ Parking

³ Zwei Liegenschaften

Kriens (LU), Kosthausstrasse 11



Marktwert in CHF
7.1 Mio.

WAULT in Jahren
-

Bruttorendite
3.4%

Baujahr / Renovation
1988

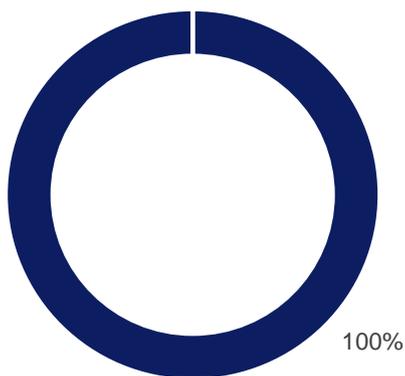
Vermietungsquote
99.7%

Vermietbare Fläche
in m²
875

Soll-Mietertrag p.a.
in CHF
240'939

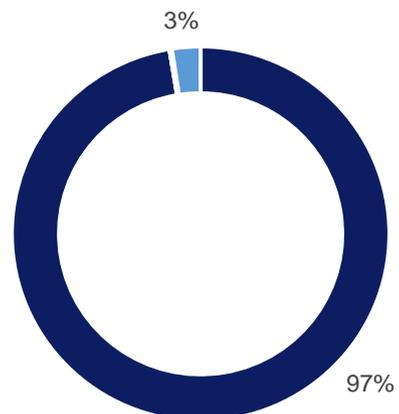
Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio
5.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Parking

Risch (ZG), Rigiweg 23



Marktwert in CHF

7.1 Mio.

WAULT in Jahren

1.5

Bruttorendite

3.5%

Baujahr / Renovation

1988 / 1995

Vermietungsquote

99.6%

Vermietbare Fläche
in m²

1'145

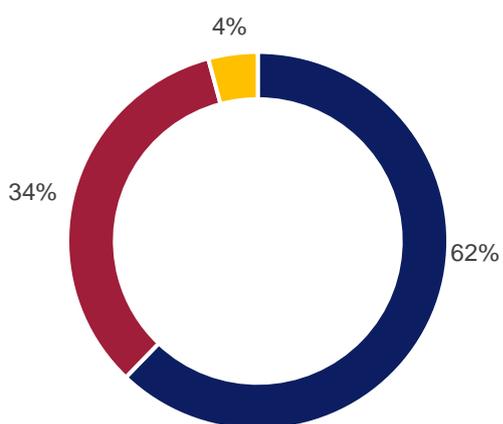
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

248'880

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

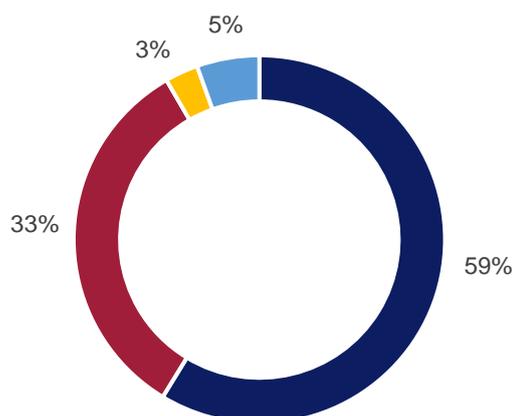
6.1%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Gewerbe/Büro
■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Gewerbe/Büro
■ Nebenobjekte ■ Parking

Biel (BE), Rainstrasse 16 (Umnutzung)



Marktwert in CHF

6.2 Mio.

WAULT in Jahren

0.3

Bruttorendite

4.0%

Baujahr / Renovation

1992 / -

Vermietungsquote

100%

Vermietbare Fläche
in m²

1'806

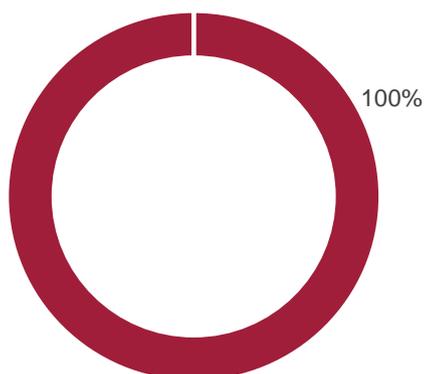
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

250'000

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

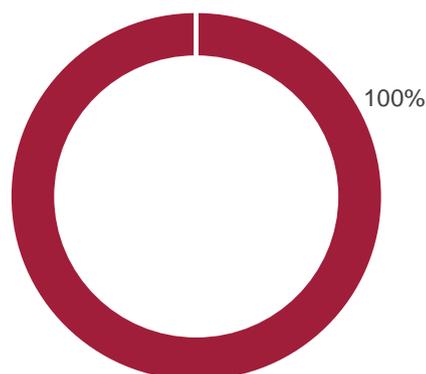
6.1%

Nutzungsart nach Fläche



■ Gewerbe/Büro

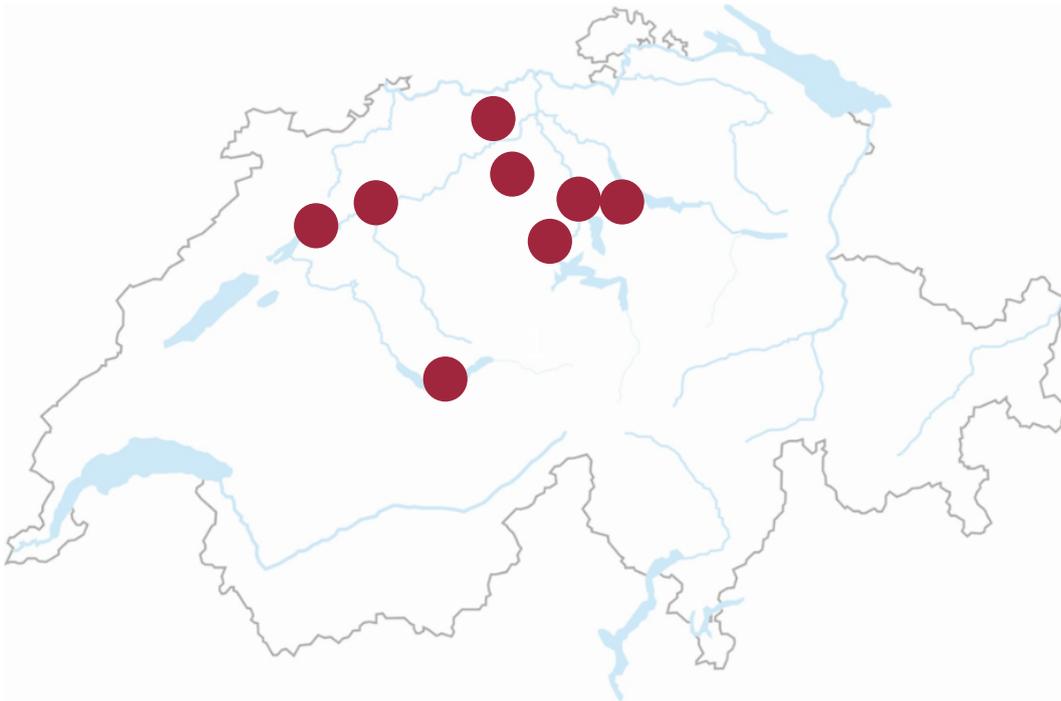
Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



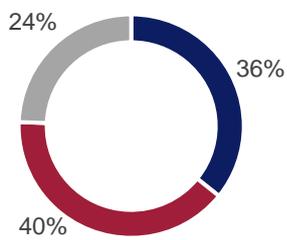
■ Gewerbe/Büro

Portfoliübersicht

Standorte der Liegenschaften

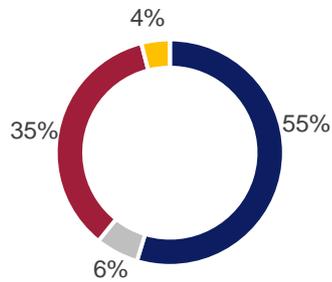


Marktwert nach Regionen



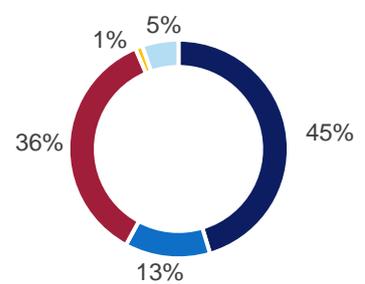
- Zentralschweiz
- Mittelland
- Nordwestschweiz

Nutzungsart nach Fläche



- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Verkauf
- Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag

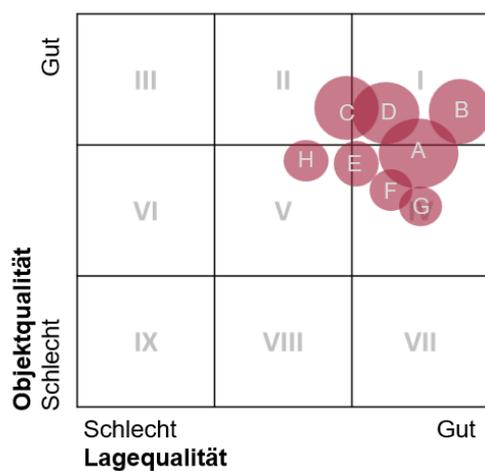


- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Verkauf
- Nebenobjekte
- Parking

Kennzahlen Gesamtportfolio

Total Marktwert in CHF	WAULT in Jahren	Bruttorendite
114.0 Mio.	4.9	3.6%
Vermietungsquote	Diskontierungssatz	Anteil 3 grössten Mieter am Mietertrag
98.2%	2.73%	29.9%

Marktmatrix



A Zug, Gotthardstrasse 14/16
Teilweise saniert

B Solothurn, Hauptstrasse 18/20
Totalsaniert

C Ueken, Dorfstrasse 10-14
Neubau

D Interlaken, Marktgasse 11/13
Neubau und saniert

E Moosleerau, Im Winkel
Bestand

F Kriens, Kosthausstrasse 11
Bestand

G Risch, Rigiweg 23
Bestand

H Biel, Rainstrasse 16
Umnutzung mit ESG-Massnahmen

Das Wichtigste in Kürze

Kennzahlen

Fremdfinanzierung	Einheit	30.06.2023	31.12.2022
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	48'720'000	48'196'000
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	114'021'000	99'025'000
Fremdfinanzierungsquote	%	42.73%	48.67%
Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.18	2.95
Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierung	%	1.78%	1.05%
Mietausfallrate	Einheit	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Leerstände	CHF	33'985	7'292
Verluste aus Forderungen	CHF	-	-
Soll-Nettomieten	CHF	1'854'822	621'211
Mietausfallrate	%	1.83%	1.17%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	Einheit	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Gesamterfolg	CHF	1'136'670	3'767'596
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	47'220'176	14'534'831
Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	17'059'521	17'417'990
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	%	1.77%	11.79%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	Einheit	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	2'957'577	3'460'052
Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	91'760'766	34'630'916
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.51%	9.99%
Anlagerendite	Einheit	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	121.13	110.50
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	119.48	119.08
Ausschüttung je Anteil in Periode	CHF	4.10	4.00
Anlagerendite	%	2.09%	11.81%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Betriebsgewinn	CHF	1'277'534	446'463
Mietzinseinnahmen	CHF	1'820'837	613'919
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	70.16%	72.72%

Kennzahlen

Fondsbetriebsaufwandsquote	Einheit	30.06.2023	30.06.2022
Betriebsaufwand exkl. Sondereffekte	CHF	677'113	205'366
Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	91'760'766	29'894'716
Durchschnittliches Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	45'196'146	15'542'039
Fondsbetriebsaufwandsquote Ø GAV (TER REF GAV)	%	0.74%	0.69%
Fondsbetriebsaufwandsquote Ø NAV (TER REF NAV)		1.55%	1.32%

Der Ermittlung des Betriebsaufwandes sowie der Durchschnittliche GAV und NAV erfolgen retrospektiv über 12 Monate.

Anstatt den TER REF MV zeigen wir den TER REF NAV, da der Fonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wird.

Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a	n/a

Es erfolgt lediglich eine jährliche Ausschüttung.

Vermögensrechnung

	30.06.2023	31.12.2022
	in CHF	in CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	292'500	438'223
Grundstücke		
Wohnbauten	34'932'000	19'700'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	45'396'000	45'773'000
Gemischte Bauten	33'693'000	33'552'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0	0
Total Grundstücke	114'021'000	99'025'000
Sonstige Vermögenswerte	481'280	206'965
Gesamtfondsvermögen	114'794'779	99'670'188
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-16'974'000	-24'950'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1'333'904	-3'304'398
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-18'307'904	-28'254'398
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-31'746'000	-23'246'000
Total langfristige Verbindlichkeiten	-31'746'000	-23'246'000
Total Verbindlichkeiten	-50'053'904	-51'500'398
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	64'740'876	48'169'790
Geschätzte Liquidationssteuern	-1'053'122	-949'614
Nettofondsvermögen	63'687'754	47'220'176
Anteile		
	30.06.2023	31.12.2022
Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode	389'841	131'542
Ausgegebene Anteile	143'214	258'299
Zurückgenommene Anteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	533'055	389'841
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss Rechnungsperiode	119.48	121.13
Veränderung des Nettofondsvermögen		
	01.01.-30.06.2023	01.01.-31.12.2022
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	47'220'176	14'534'831
Ausschüttungen	-1'728'613	-526'168
Saldo aus dem Anteilverkehr	17'059'521	28'494'530
Gesamterfolg	1'136'670	4'716'983
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	63'687'754	47'220'176

Erfolgsrechnung

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
	in CHF	in CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	1'820'837	613'919
Negativzinsen	0	-871
Sonstige Erträge	793	0
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	116'283	346'038
Total Erträge	1'937'912	959'086
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-368'433	-37'622
Sonstige Passivzinsen	-113	-1
Unterhalt und Reparaturen	-33'616	-2'619
Liegenschaftsverwaltung:		
Liegenschaftsaufwand	-53'303	-43'669
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-11'467	-13'143
Gewinn- und Kapitalsteuern	-51'776	-80'137
Schätzungs- und Prüfaufwand	-52'603	-17'564
Publikations- und Druckkosten	-4'041	22'000
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-267'600	-48'701
die Depotbank	-10'800	-1'978
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	-73'741	-22'592
Sonstige Aufwendungen	-36'926	-39'191
Total Aufwendungen	-964'419	-285'216
Nettoertrag	973'494	673'870
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
Realisierter Erfolg	973'494	673'870
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste inkl. Liquidationssteuern	163'177	3'093'726
Gesamterfolg	1'136'670	3'767'596

Anhang zur Halbjahresrechnung

Mietzinseinnahmen

	in CHF	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		1'854'822	621'211
Leerstände		-33'985	-7'292
Verluste aus Mietzinsforderungen		0	0
Total Mietzinseinnahmen		1'820'837	613'919

Für das 1. Halbjahr 2023 erzielten die Bestandesliegenschaften Soll-Nettomieten von 1'740 TCHF. Die Liegenschaftszukäufe Kriens und Moosleerau erzielten im 1. Halbjahr 2023 Soll-Nettomieten von insgesamt 115 TCHF.

Reglementarische Vergütungen

	in CHF	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
an die Fondsleitung		-267'600	-48'701
an die Depotbank		-10'800	-1'978
an die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter		-73'741	-22'592
Total Reglementarische Vergütungen		-352'141	-73'270

Per 31. Dezember 2022 lief nach zwei Jahren Aufbauphase der Rabatt von 50% auf die Management Fee ab. 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.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		266'685	3'899'921
Veränderung Liquidationssteuern		-103'508	-806'195
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern		163'177	3'093'726

Auf das Bestandesportfolio per 31. Dezember 2022 von CHF 99.0 Mio. resultiert eine moderate Abwertung von 657 TCHF respektive -0.66%. Durch die 3 Liegenschaftszukäufe im 1. Halbjahr 2023 konnten insgesamt Einwertungsgewinne von 923 TCHF bzw. 6.28% erzielt werden. Im Saldo erzielte der PSO für das 1. Halbjahr 2023 Nicht realisierte Kapitalgewinne von insgesamt 267 TCHF. Die im 1. Halbjahr 2023 verbuchten Liquidationssteuern von 104 TCHF resultierten vor allem aus den Aufwertungen der drei Liegenschaftszukäufe.

Veränderung des Nettofondsvermögen

	in CHF	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2022
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		47'220'176	14'534'831
Ausschüttungen		-1'728'613	-526'168
Saldo aus dem Anteilverkehr		17'059'521	28'494'530
Gesamterfolg		1'136'670	4'716'983
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		63'687'754	47'220'176

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode von CHF 47.2 Mio. auf CHF 63.7 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 Anteilseigener entsprach. Weiterhin führte der PSO im März 2023 eine Kapitalerhöhung mittels einer Sacheinlage von CHF 3.8 Mio. und im Juni 2023 eine weitere Kapitalerhöhung mittels Einlagen in Höhe von CHF 13.2 Mio. durch.

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Gestehungs- kosten in CHF	Versicherungs- wert in CHF	Verkehrswert in CHF	%	Mietzins- einnahmen in CHF
Wohnbauten						
Ueken	Dorfstrasse 10-14	19'075'521	12'533'000	19'300'000	16.9	330'120
Kriens	Kosthausstrasse 11	6'826'624	2'759'060	7'085'000	6.2	60'025
Moosleerau	Im Winkel 215	1'826'739	1'720'000	1'960'000	1.7	11'836
Moosleerau	Im Winkel 406	6'055'327	4'529'000	6'587'000	5.8	40'446
Total Wohnbauten		33'784'212	21'541'060	34'932'000	30.6	442'427
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Solothurn	Hauptgasse 18/28	20'003'222	13'383'424	20'850'000	18.3	377'951
Biel	Rainstrasse 16	6'228'807	7'392'000	6'176'000	5.4	125'800
Interlaken	Marktgasse 11/13	15'737'371	7'300'000	18'370'000	16.1	360'000
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften		41'969'400	28'075'424	45'396'000	39.8	863'751
Gemischte Bauten						
Risch	Rigiweg 23	6'716'240	3'660'000	7'063'000	6.2	122'718
Zug	Gotthardstrasse 14/16	26'396'734	8'455'000	26'630'000	23.4	391'941
Total Gemischte Bauten		33'112'974	12'115'000	33'693'000	29.5	514'659
Gesamt Total		108'866'586	61'731'484	114'021'000	100.00	1'820'837

Die Marktwertanpassungen bei den Liegenschaften erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 33 bis 35.

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	Antritt per	Kaufpreis in in CHF
LU, Kriens, Kosthausstrasse 11	1. März 2023	6'590'000
AG, Moosleerau, Im Winkel 215	1. Mai 2023	1'719'902
AG, Moosleerau, Im Winkel 406	1. Mai 2023	5'780'098
Total		14'090'000

Verkäufe

Keine

Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

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 30. Juni 2023 bestehen CHF 7.2 Mio. mit Schuldbrief besicherte Kreditzusagen.

Kreditart	Laufzeit		Zinssatz %	30.06.2023 in CHF
	von	bis		
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten				
Festhypothek	01.04.2023	30.09.2023		1'924'000
Fester Vorschuss	28.04.2023	31.01.2024		14'900'000
Festhypothek	02.02.2015	01.02.2024		250'000
Total Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten				17'074'000
Langfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren				
Festhypothek	15.11.2014	14.11.2024	1.75%	200'000
Festhypothek	01.04.2023	30.11.2024	1.67%	150'000
Festhypothek	08.12.2022	09.12.2024	1.75%	6'300'000
Festhypothek	01.01.2017	31.12.2024	1.15%	350'000
Festhypothek	02.02.2015	01.02.2025	1.66%	250'000
Festhypothek	31.01.2016	01.02.2025	1.51%	150'000
Festhypothek	12.06.2023	12.06.2025	2.34%	3'500'000
Fester Vorschuss	30.06.2023	30.06.2025	2.40%	3'800'000
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	28.03.2023	26.03.2027	2.27%	1'200'000
Festhypothek	12.05.2019	11.05.2027	1.10%	400'000
Festhypothek	01.07.2017	30.06.2027	1.38%	350'000
Total Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren				17'400'000
Langfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit über mehr als 5 Jahre				
Festhypothek	01.07.2021	30.06.2028	0.910%	200'000
Festhypothek	07.07.2021	30.06.2028	0.910%	150'000
Festhypothek	01.02.2021	01.02.2030	0.770%	2'000'500
Festhypothek	07.07.2020	30.06.2030	1.130%	500'000
Festhypothek	01.07.2020	30.06.2030	1.120%	200'000
Festhypothek	04.01.2021	04.01.2031	0.870%	2'000'500
Festhypothek	02.02.2021	01.02.2031	1.050%	350'000
Festhypothek	01.04.2021	01.04.2031	0.770%	7'520'000
Festhypothek	01.07.2022	31.01.2032	2.180%	425'000
Festhypothek	31.08.2022	30.08.2033	2.530%	500'000
Festhypothek	19.10.2022	18.10.2033	2.580%	400'000
Total Fälligkeit über mehr als 5 Jahre				14'246'000

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

Kreditart	Laufzeit		30.06.2023 in CHF
	von	bis	
Festhypothek	12.05.2018	11.05.2023	250'000
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			7'280'000

Geschäfte mit Nahestenden

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 zum 1. Oktober 2023 für weitere 10 Jahre verlängert. Der Mietzins wurde zu aktuellen Marktkonditionen abgeschlossen.

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

Keine

Immobilien Gesellschaften des Fonds

Keine

Ausschüttung

Am 28 April 2023 zahlte der PSO eine Ausschüttung von CHF 4.10 pro Anteilsschein an seine Investoren aus. Die Ausschüttungsquote beträgt 99.1% per 31. Dezember 2022, was einer Ausschüttungsrendite von 3.4% entspricht.

Vergütungen und Nebenkosten

	01.01. - 30.06.2023	
	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 bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken (in % der Baukosten)	3.00%	n/a
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5.00%	4.05%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufpreises)	3.00%	2.77%
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 Gesamtfondsvermögens)	0.10%	0.045%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	0.25%

Informationen zur Steuerbilanz und zu den gekündigten Anteilen

		30.06.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	1'812'612	1'070'111
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	252'000	102'000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0	0

Angaben Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der FINMA die Firma Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Die für das Mandat verantwortlichen Personen sind:

- Gino Fiorentin, dipl. Architekt HTL, MAS ETH MTEC/BWI, Partner
- Nico Müller, MSc in Architecture ETH, Partner

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss Art. 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. Per Bilanzstichtag 30. Juni 2023 wurde hingegen eine Neubewertung der Immobilienanlagen durchgeführt.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-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 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.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

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.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer von Seite 33 bis 35 entnommen werden.

Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung per 30. Juni 2023 beträgt real gewichtet 2.73% (31. Dezember 2022: 2.67%, 30. Juni 2022: 2.77%).

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

Liegenschaft Geroldswil, beurkundet am 17. August 2023 mit Antritt im 4. Quartal 2024. Aus dem Kauf ergeben sich innerhalb der nächsten 18 Monate Zahlungsverpflichtungen von CHF 10.9 Mio.

Langfristige Hypotheken

	30.06.2023	31.12.2022
	in CHF	in CHF
Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren	17'400'000	9'000'000
Fälligkeit nach fünf Jahren	14'246'000	11'721'000
Total langfristige Verbindlichkeiten	31'646'000	20'721'000

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.

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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der PSO hat am 17. August 2023 einen Kaufvertrag für eine Liegenschaft in Geroldswil im Kanton Zürich beurkundet. Die Liegenschaft wird nach fertiggestellter Kernsanierung schlüsselfertig im 4. Quartal 2024 übernommen. Der Kaufpreis beträgt CHF 10.9 Mio.

Änderungen im Fondsvertrag und Anhang zum Fondsvertrag

Im März 2023 wurden die Fondsvertragsänderungen aufgrund der neuen Musterdokumente der Asset Management Association Switzerland (AMAS) von der FINMA genehmigt.

Im April und Mai 2023 wurden im Anhang zum Fondsvertrag allgemeine Angaben (Organisation und Vergütungsstruktur) angepasst.

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
CH-6300 Zug

Zürich, 13. Juli 2023

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 30. Juni 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 30. Juni 2023 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der PURE Funds AG.

Referenz-Nummer
118410.2301

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 31. Dezember 2022 bis 30. Juni 2023 wurden keine Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 9 Renditeliegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller 9 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2023 beträgt 114'021'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der PURE Funds AG in der Übersicht:

PURE Funds AG	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Renditeliegenschaften	9	114 021	100.0%
Total Liegenschaften	9	114 021	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 31. Dezember 2022 bis 30. Juni 2023 wurden drei Liegenschaft neu erworben:

Strasse	Ort	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Im Winkel 406	5054 Moosleerau	6 587	42.1%
Im Winkel 2015	5054 Moosleerau	1 960	12.6%
Kosthausstrasse 11	6010 Kriens	7 085	45.3%
Total Liegenschaften		15 632	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 13. Juli 2023



Gino Fiorentin
dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI;
Partner



Nico Müller MRICS
MSc in Architecture ETH;
Partner

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. Juli 2023 für die Bewertungen per 30. Juni 2023 wurden aus den Vorbewertungen übernommen und mit Informationen bis Juni 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 2.45 Prozent bis 3.40 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.

Weitere Informationen und Kontakt

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

CEO | Flavio Lauener | D +41 41 726 19 10 | 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 eine Aufforderung noch 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 Gewähr 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. 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.