



PURE Swiss Opportunity REF

# Halbjahresbericht 2024

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art „Immobilienfonds“

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2024

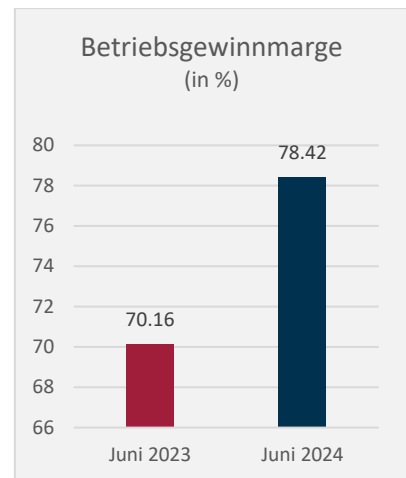
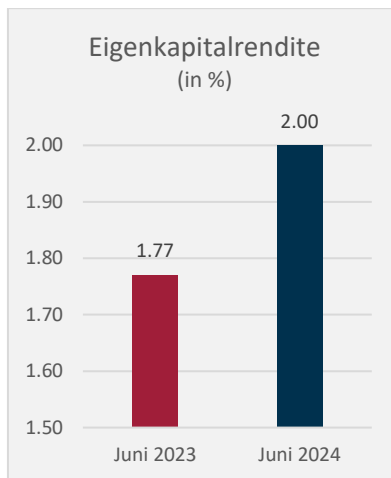
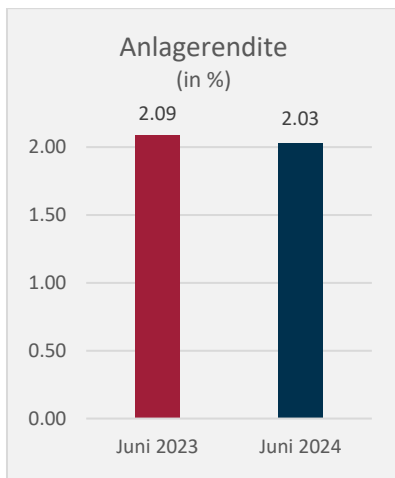
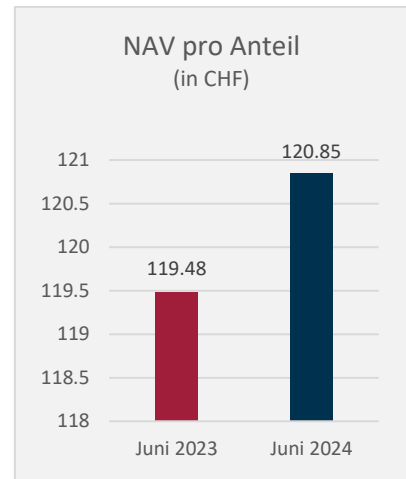
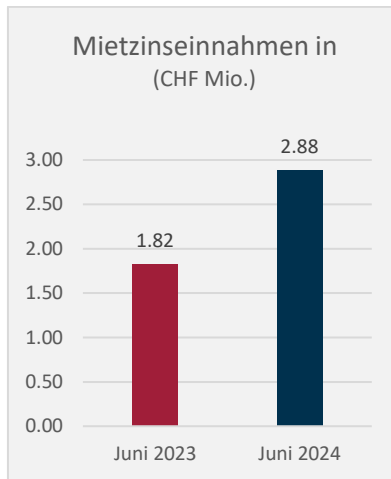
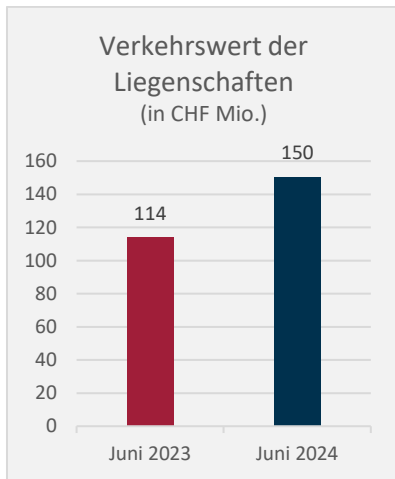
# **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Auf einen Blick</b>	<b>3</b>
<b>Verwaltung und Organisation</b>	<b>4</b>
<b>Nützliche Hinweise</b>	<b>6</b>
<b>Portfoliobericht</b>	<b>7</b>
<b>Liegenschaften</b>	<b>12</b>
<b>Portfoliübersicht</b>	<b>18</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>20</b>
<b>Vermögensrechnung</b>	<b>21</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>22</b>
<b>Anhang</b>	<b>23</b>
<b>Vergütungen und Nebenkosten</b>	<b>25</b>
<b>Inventar der Liegenschaften</b>	<b>26</b>
<b>Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung</b>	<b>27</b>
<b>Sonstige Informationen an die Anleger</b>	<b>29</b>
<b>Bericht des Schätzungsexperten</b>	<b>33</b>

# Auf einen Blick

Der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) führt seine Wachstumsstrategie fort und erzielte für das 1. Halbjahr 2024 solide Resultate. Der Verkehrswert der Liegenschaften wuchs auf CHF 150.3 Mio. und die Mietzinseinnahmen konnten auf CHF 2.9 Mio. respektive um 63% gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 konnte eine attraktive Anlage- und Eigenkapitalrendite von jeweils 2.0% erzielt werden.

## Die wichtigsten Zahlen per 30. Juni 2024



# 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 bis 24. Januar 2024  
Head Mortgage Management, Helvetia Versicherungen Schweiz, Basel ab 1. August 2024

### **Carmen Lauener, Vizepräsidentin**

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

### **Marco Fiorini, Mitglied**

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

### **Felix Horber, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Generalsekretär der Swiss Re bis 12. April 2024  
Lehrbeauftragter an der Universität St. Gallen  
Nebenamtlicher Obergericht am Zuger Obergericht

### **Jan Bärthel, Mitglied**

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

## Geschäftsleitung

### **Flavio Lauener, CEO / CIO**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Präsident des Verwaltungsrates der PURE Group Management AG, Zug und der PURE Capital AG, Zug

### **André Schülke, CFO / COO**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Mitglied des Verwaltungsrates der PURE Group Management AG, Zug und Vizepräsident des Verwaltungsrates der PURE Capital AG, Zug

### **Michael Kirschner, Head Investment Management**

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

<b>Aufsichtsbehörde</b>	Finanzmarktaufsicht (FINMA), Bern
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne
<b>Schätzungsexperten</b>	Wüest Partner AG, Zürich
<b>Revisionsstelle</b>	PricewaterhouseCoopers (PWC), Zürich
<b>Bewirtschaftung</b>	<p>Wincasa AG, Zürich (bis 30. Juni 2024)</p> <p>ab 1. Juli 2024:</p> <p>Truvag AG, Sursee</p> <p>Dr. Meyer Immobilien AG, Bern</p> <p>IBSG AG, St. Gallen</p> <p>MerkAM AG, Aarau</p> <p>VATAR AG, Luzern</p> <p>Weber + Schweizer Immobilien-Treuhand AG, Winterthur</p>

## Nützliche Hinweise

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



# Portfoliobericht

## Marktsituation / Trends

Das Marktumfeld für Kapitalaufnahmen war bereits im Jahr 2023 anspruchsvoll und blieb es bis im 1. Halbjahr 2024. Die Schweizer Nationalbank senkte im März und Juni 2024 den Leitzins um insgesamt 50 Basispunkte von 1.75% auf 1.25%. Innerhalb eines Jahres veränderte sich das Marktumfeld für Immobilieninvestitionen somit erneut stark. Die Auswirkungen dieser Leitzinssenkungen zeigen sich in der Regel erst mit einer gewissen Verzögerung in einer erhöhten Marktdynamik und einem Anstieg der Immobilienpreise.

Im Bereich der indirekten Immobilienanlagen hat sich die Stimmung durch die Zinssenkungen im Vergleich zu den letzten beiden Jahren deutlich verbessert. Kapitalerhöhungen nehmen wieder Fahrt auf und institutionelle Investoren fragen vermehrt Investitionen in indirekte Kapitalanlagen wie Immobilienfonds, Anlagestiftungen und Immobilien-AGs nach.

Bei der Objektverfügbarkeit befindet sich aus der Phase des letzten Zinsanstiegs nach wie vor noch eine hohe Anzahl an zum Verkauf stehenden Liegenschaften auf dem Markt. Darunter sind auch qualitativ gute Objekte. Zahlreiche institutionelle Eigentümer waren während dieser Phase unter Verkaufsdruck geraten und die Zahl der Käufer reduzierte sich zeitgleich. Die zu dem Zeitpunkt gestiegenen Zinsen und die hohe Anzahl an Verkaufsobjekten sorgten für sinkende Transaktionspreise. Trotz der verbesserten Stimmung können momentan Anlageobjekte noch zu attraktiven Konditionen erworben werden, da Preissteigerungen und die Wende am Markt verzögert eintreten.

Zudem gibt es für Immobilieninvestoren weitere Faktoren, welche den Immobilienwert positiv beeinflussen. Dies sind zum einen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum aufgrund Nettozuwanderung und eine gleichzeitig abnehmende Neubautätigkeit. Zum anderen führt der knappe Wohnraum und ein hohes Niveau der Referenzzinsen zu stabilen Mieten und bietet damit eine Grundlage für sichere Cashflows und Inflationsschutz. Darüber hinaus zeigt sich der Arbeitsmarkt robust und die Beschäftigung wächst weiter, was positive Impulse für den Büroflächenmarkt bringt.

## Halbjahresergebnisse des PSO

Ergänzend zu einer Auswertung der Alphaprop AG<sup>1</sup>, bei welcher der **PSO** erneut als *Schweizer Immobilienfonds mit ausgezeichneter Performance* für das Geschäftsjahr 2023 ermittelt wurde, konnte das 1. Halbjahr 2024 positiv fortgesetzt werden. Das bestehende Portfolio (like-for-like, ohne neue Zukäufe), konnte im Rahmen der Halbjahresbewertungen per 30. Juni 2024 trotz des anspruchsvollen Marktumfelds eine leichte Aufwertung verzeichnen. Die Qualität und das Potenzial der Liegenschaften trugen zur Stabilität des Immobilienportfolios bei. Darüber hinaus konnte zusätzlicher Wert durch aktives Asset Management generiert werden. So haben die Liegenschaften in Risch, Solothurn, Interlaken, Zug, Kriens und Mooslerau im 1. Halbjahr 2024 Aufwertungen erzielt, was auf Optimierungen bei der Ertrags- und Leerstandsituation zurückzuführen ist.

Am 26. April 2024 konnte der **PSO** eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 von 4.20 CHF pro Anteil an seine Investoren vornehmen, was einer Ausschüttungsrendite auf dem Nettofondsvermögen (NAV) per 31. Dezember 2023 von 3.4% entspricht. Der **PSO** strebt an, dieses Ausschüttungsniveau auch für das Geschäftsjahr 2024 zu halten.

---

<sup>1</sup> Quelle: Alphaprop AG. Abgerufen am 03.07.2024, <https://alphaprop.ch/de/performance-indirekte-immobilienanlagen-q2-2024/>

Inklusive der zugekauften Liegenschaft in Aarau ist der Marktwert des Portfolios seit Jahresbeginn um knapp CHF 13.5 Mio. auf CHF 150.3 Mio. gestiegen. Der positive Effekt aus dem Zukauf führte beim Gesamtportfolio (Bestand plus Zukäufe) zu einer Aufwertung von CHF 0.1 Mio.

Positiv ist ebenfalls der WAULT (Weighted average unexpired lease term – durchschnittliche Restlaufzeit der Gewerbemietverträge) von 5.4 Jahren über das Gewerbeportfolio, was zu einer tiefen Mieterfluktuationen in diesem Segment führen sollte.

Die Mietausfallrate von 1.15% liegt im Vergleich zu den Ergebnissen einer Auswertung von J. Safra Sarasin deutlich unter dem Durchschnitt von 4.3% der Schweizer Immobilienfonds und die Betriebsgewinnmarge mit 78.4% deutlich über dem Durchschnitt von 68.5%<sup>2</sup>).

Die bei den letztjährigen Liegenschaftstransaktionen übernommenen Festhypotheken sowie neu abgeschlossene Finanzierungen sichern eine durchschnittliche Restlaufzeit von 2 Jahren, mit dem Potential, an weiter fallenden Zinskonditionen zu partizipieren. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierung liegt per Stichtag bei 1.81% p.a.

Der **PSO** nutzte freie Liquidität und führte im 1. Halbjahr 2024 CHF 5.5 Mio. an Festhypotheken und Festen Vorschüssen zurück. Per 30. Juni 2024 konnte die Fremdfinanzierungsquote auf 42.3% gesenkt werden.

Der **PSO** konnte im 1. Halbjahr 2024 bei Mietzinseinnahmen und Gesamterfolg deutlich zulegen. Die Mietzinseinnahmen konnten um 63% von CHF 1.8 Mio. auf CHF 2.9 Mio. erhöht werden; der Gesamterfolg erhöhte sich von CHF 1.1 Mio. auf CHF 1.9 Mio., was einem Anstieg von 60% entspricht.

Der **PSO** erzielte für die ersten 6 Monate eine solide Anlage- sowie Eigenkapitalrendite von jeweils 2.0%.

## Kapitalerhöhung

Der NAV des **PSO** konnte im April 2024 durch eine weitere Kapitalaufnahme um CHF 20.4 Mio. erhöht werden, was zum erfolgreichen Wachstum des **PSO** beitrug. Zum bestehenden Investorenkreis konnten neue professionelle und institutionelle Anleger hinzugewonnen werden.

## Ausschüttung

Am 26. April 2024 zahlte der **PSO** für das Geschäftsjahr 2023 eine wiederum um 10 Rappen erhöhte Ausschüttung von CHF 4.20 pro Anteilsschein an seine Investoren aus.

## Zukäufe

Seit Jahresbeginn konnte eine sanierte Geschäftsliegenschaft in Aarau (AG) mit einem Marktwert von CHF 13.5 Mio. erworben werden, welche einen Einwertungsgewinn erzielte. Die Diversifikation des **PSO** nach Region, Grösse und Nutzung konnte mit der neu erworbenen Liegenschaft erweitert werden. Die Liegenschaft hat unter Anderem zum positiven Halbjahresergebnis beigetragen.

---

<sup>2</sup> Kennzahlenübersicht indirekte Schweizer Immobilienanlagen von J. Safra Sarasin AG vom 28. Juni 2024



## Vermietungsquote / Mietzinsentwicklung / grösste Mieter im Portfolio

Die Mietausfallrate des Portfolios betrug für das 1. Halbjahr 2024 1.15% und die Mietzinseinnahmen beliefen sich auf CHF 2.9 Mio.

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

Ammann Globalbau AG (12.52%)	Marktgasse 11+13, Interlaken
Stiftung ECAP (6.27%)	Bahnhofstrasse 18, Aarau

## Sanierungen / Projekte

Im Rahmen der kontinuierlichen Bestrebungen zur Optimierung des Portfolios wurde eine umfassende Gebäudeanalyse der Liegenschaft in Risch in Auftrag gegeben. Diese Analyse wurde sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus nachhaltiger Perspektive durchgeführt. Ziel war es, die Lebensdauer einzelner Bauteile der Liegenschaft zu überprüfen und die Wirtschaftlichkeit verschiedener Sanierungsmassnahmen zu bewerten. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Analyse wird eine fundierte Strategie für die zukünftige Optimierung, Sanierung und Instandhaltung der Immobilie entwickelt.

Um optimale Bedingungen für einen Ankermieter in der neu erworbenen Liegenschaft in Aarau zu schaffen, wird aktuell und bis ins das 3. Quartal 2024 der Innenbereich der Mietflächen umfangreich saniert und ausgebaut. Diese Investition stärkt nicht nur die Bindung des Mieters an den Standort, sondern trägt auch zur Aufwertung der Liegenschaft bei.

Aufgrund des anspruchsvollen Mietmarktes in Biel werden für die Liegenschaft an der Rainstrasse 16 in Biel aktiv zwei unterschiedliche Ansätze verfolgt. Zum einen laufen Gespräche mit Mietinteressenten und darüber hinaus wird die Umnutzung zu einer Wohnimmobilie weiter vorangetrieben.

## ESG / Nachhaltigkeit

Obwohl der **PSO** kein 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 wird 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.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie wurde die Liegenschaft in Zug an den Circulago Fernwärmeverbund der Stadt Zug angeschlossen. Der Primäranschluss ist bereits bis zum Gebäude verlegt, während der Sekundäranschluss in Auftrag gegeben wurde. Durch den Anschluss an das Fernwärmesystem wird eine erhebliche Verringerung der CO<sup>2</sup>-Belastung erwartet. Hinsichtlich der Heizsysteme werden bereits fünf der dreizehn Liegenschaften des Immobilienportfolios von Wärmepumpen oder Fernwärme versorgt (Fernwärme: Aarau, Interlaken, Bauma und Zug; Wärmepumpen: Ueken). Die Liegenschaft Im Winkel 215 in Moosleerau verfügt über eine PV-Anlage. Für die Installation einer PV-Anlage in Ueken wurden verschiedene Angebote eingeholt, welche aktuell bezüglich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit geprüft werden. Bei den restlichen Liegenschaften des Portfolios wird die Installation von PV-Anlagen mittelfristig untersucht. Erste Ladestationen zur Unterstützung der Elektromobilität wurden in den Liegenschaften installiert. Die Förderung der (Elektro)Mobilität und Biodiversität bei den Aussenflächen der Liegenschaften sind weitere Ansätze, die künftig vertiefter analysiert werden.

Eine bereits umgesetzte Massnahme zur Energieeinsparung war die Beauftragung eines auf Haustechnik spezialisierten Beratungsunternehmens zur Untersuchung der betrieblichen Einstellungen der Heizungen in den Liegenschaften des PSO. Im Zuge dessen wurden Heizkurven gesenkt, Leitungen überprüft und bei Bedarf isoliert sowie die Vorlauftemperaturen in Abstimmung mit den Mietern angepasst. Der prognostizierte Impact auf die Energieeinsparung in kWh beläuft sich je nach Liegenschaft auf 11% bis 21%.

Eine weitere geplante Massnahme zur Energieoptimierung innerhalb der nächsten zwei Jahre ist die Ausarbeitung eines CO<sup>2</sup>-Absenkpfad für jede Liegenschaft, begleitet von einem detaillierten Massnahmenplan. Diese Pläne werden in Zusammenarbeit mit Nachhaltigkeitsexperten erstellt, um konkrete Schritte zur Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen zu identifizieren und umzusetzen. Zudem wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) eine Ergänzung des Fondsvertrags um ein Nachhaltigkeitskonzept bewilligt. Dieses Konzept umfasst Massnahmen und Strategien zur Förderung der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit innerhalb des Immobilienportfolios.

Hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeit legt die Fondsleitung den Fokus auf die Mieter. Ein ausgewogener Mietermix / Durchmischung, gute Mieterbetreuung, gute Wohn- und Raumqualität 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 tragbare Lösungen vereinbart. Zudem wurde bei der neu erworbenen Liegenschaft in Aarau ein langfristiger Mietvertrag mit der Stiftung ECAP, einer gemeinnützigen Organisation, die sich der beruflichen und sozialen Integration von Migranten und Migrantinnen widmet, abgeschlossen. In diesem Zuge wurden die Mietflächen umfangreich saniert, was mit dem Wunsch der Stiftung einhergeht, sich langfristig an den Standort Aarau zu binden.

In Bezug auf Governance erfüllen Schweizer Immobilienfonds, resultierend aus der Beaufsichtigung durch die FINMA und den regulatorischen Vorgaben, bereits sehr hohe Standards. Ergänzend hierzu ist die Fondsleitung Mitglied beim Branchenverband Asset Management Association Switzerland (AMAS) und setzt entsprechend zusätzliche Selbstregulierungsmassnahmen um.

## Umweltrelevante Kennzahlen

Seit dem Geschäftsbericht 2023 ermittelt und veröffentlicht der PSO im Einklang mit den regulatorischen Anforderungen die umweltrelevanten Kennzahlen. Hierbei wurden gemäss den AMAS-Vorgaben die folgenden Liegenschaften berücksichtigt.

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

Der Zeitraum deckt die verfügbaren Daten vom 1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2022 ab. Nachfolgend sind die im Geschäftsbericht 2023 veröffentlichten Kennzahlen noch einmal aufgeführt:

AMAS Umweltrelevante Kennzahlen		Jahr 2022
<b>Abdeckungsgrad</b>		100%
<b>Energiebezugsfläche (EBF, in m2)</b>		13'437
<b>Energieträgermix Heizung</b>		
	Erdgas	50%
	Öl	16%
	Fernwärme	17%
	Wärmepumpe	17%

<b>Energieverbrauch (in kWh)</b>	800'753.7	
<b>Energieintensität (in kWh / m2 EBF)</b>	59.59	
<b>Treibhausgasemissionen (in kg CO<sup>2</sup>-eq)</b>	144'034	
<b>Treibhausgasintensität (in kg CO<sup>2</sup>-eq/m2 EBF)</b>	10.72	
	Scope 1	7.41
	Scope 2	3.31

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

Eine der wichtigsten Kennzahlen ist die Treibhausgasintensität, die mit 10.72 kg CO<sup>2</sup>-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 Umweltkriterien. Die Fondsleitung hat sich zum Ziel gesetzt, den CO<sup>2</sup>-Ausstoss des Fonds bis zum Jahr 2035, um mindestens 50% zu senken und bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden.

## Ausblick 2. Halbjahr 2024

Um das Portfolio effizienter und effektiver zu verwalten, wird per 1. Juli 2024 das Target Operating Modell von einem Full-Service-Anbieter auf mehrere regionale technische sowie eine zentrale finanzielle Bewirtschaftung umgestellt. Durch die regionale Verankerung der technischen Verwaltungen, kann ein aktiveres Stakeholder-Management sichergestellt werden. Damit wird ermöglicht, näher an den Mietern und anderen lokalen Akteuren zu sein, was zu einer stärkeren Verankerung und einem effizienteren Betrieb führt. Gleichzeitig bleibt ein zentralisierter und einheitlicher Service inklusive Reporting dadurch bestehen, dass die finanzielle Bewirtschaftung zentral von einem spezialisierten Anbieter erbracht wird, welcher auch als Schnittstelle zu den technischen Bewirtschaftern fungiert und eine einheitliche Infrastruktur zur Verfügung stellt.

Auf der Ertragsseite erwartet die Fondsleitung für den **PSO** auch in der zweiten Jahreshälfte 2024 steigende Mietzinseinnahmen.

In Bezug auf das Wachstum des **PSO** beabsichtigt die Fondsleitung für das 2. Halbjahr 2024 den Erwerb von mindestens zwei Liegenschaften. Bei einer davon handelt es sich um eine Wohnliegenschaft in Geroldswil (ZH), welche bis Ende Dezember 2024 kernsaniert wird. Diese ist bereits vertraglich gesichert. Darüber hinaus wurde am 22. August 2024 eine weitere, ebenfalls kernsanierte, Wohnliegenschaft in Sissach (BL) beurkundet. Die Bruttorendite zu Gestehungskosten beträgt 4.5%. Zudem besteht eine umfangreiche Pipeline für weitere potenzielle Liegenschaftskäufe.

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 Ausnahmegewilligung, dass die Fremdkapitalquote bis Ende 2025 bis zu 50% betragen darf. Ab dem Jahr 2026 ist diese Quote auf 33% begrenzt. Die Planung für den Fonds berücksichtigt dementsprechend die Reduktion der Fremdkapitalquote über die nächsten 1.5 Jahre. Aufgrund positiver Rückmeldungen von Investoren ist die Fondsleitung zuversichtlich, dass auch künftig Kapital eingesammelt werden kann, um die verbesserte Marktsituation hinsichtlich zum Verkauf stehender Objekte gut für das Wachstum des **PSO** nutzen zu können.

# Liegenschaften

## Zug (ZG), Gotthardstrasse 14/16



Marktwert in CHF

**26.3 Mio.**

WAULT in Jahren

**7.3**

Bruttorendite zum Marktwert

**3.3%**

Baujahr / Renovation

**1968 und 1982 / 2022-2023**

Vermietungsquote Periodenende

**98.5%**

Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup>

**1'718**

Soll-Mietertrag p.a. in CHF

**860'409**

Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio

**15.4%**

## Solothurn (SO), Hauptgasse 18/28



Marktwert in CHF

**20.8 Mio.**

WAULT in Jahren

**4.1**

Bruttorendite zum Marktwert

**3.9%**

Baujahr / Renovation

**1900 / 2020**

Vermietungsquote Periodenende

**96.4%**

Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup>

**2'240**

Soll-Mietertrag p.a. in CHF

**811'188**

Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio

**14.5%**



### 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

**89.5%**

Vermietbare Fläche  
in m<sup>2</sup>

**3'003**

Soll-Mietertrag p.a.  
in CHF

**753'276**

Anteil Soll-Mietertrag  
am Gesamtportfolio

**13.4%**

### Interlaken (BE), Marktgasse 11/13



Marktwert in CHF

**18.3 Mio.**

WAULT in Jahren

**4.1**

Bruttorendite zum Marktwert

**4.1%**

Baujahr / Renovation

**1827 / 2020**

Vermietungsquote  
Periodenende

**100%**

Vermietbare Fläche  
in m<sup>2</sup>

**1'725**

Soll-Mietertrag p.a.  
in CHF

**743'208**

Anteil Soll-Mietertrag  
am Gesamtportfolio

**13.3%**

## Aarau (AG), Bahnhofstrasse 18



Marktwert in CHF

**13.5 Mio.**

WAULT in Jahren

**3.6**

Bruttorendite zum  
Marktwert

**5.0%**

Baujahr / Renovation

**1969 / 2023**

Vermietungsquote  
Periodenende

**98.8%**

Vermietbare Fläche  
in m<sup>2</sup>

**2'094**

Soll-Mietertrag p.a.  
in CHF

**679'890**

Anteil Soll-Mietertrag  
am Gesamtportfolio

**12.1%**

## Bauma (ZH), Heinrich Gujerstrasse 10



Marktwert in CHF

**11.2 Mio.**

WAULT in Jahren

**12.5**

Bruttorendite zum  
Marktwert

**4.1%**

Baujahr / Renovation

**1966 / 2023**

Vermietungsquote  
Periodenende

**99.4%**

Vermietbare Fläche  
in m<sup>2</sup>

**2'220**

Soll-Mietertrag p.a.  
in CHF

**453'596**

Anteil Soll-Mietertrag  
am Gesamtportfolio

**8.1%**



### Moosleerau (AG), Im Winkel 215 & 406



Marktwert in CHF

**8.5 Mio.**

WAULT in Jahren

**n/a**

Bruttorendite zum Marktwert

**4.1%**

Baujahr / Renovation

**2012 & 2014**

Vermietungsquote  
Periodenende

**92.7%**

Vermietbare Fläche  
in m<sup>2</sup>

**1'689**

Soll-Mietertrag p.a.  
in CHF

**349'814**

Anteil Soll-Mietertrag  
am Gesamtportfolio

**6.2%**

### St. Gallen (SG), Multergasse 21



Marktwert in CHF

**8.5 Mio.**

WAULT in Jahren

**2.9**

Bruttorendite zum Marktwert

**3.6%**

Baujahr / Renovation

**1899 / 2017**

Vermietungsquote  
Periodenende

**100%**

Vermietbare Fläche  
in m<sup>2</sup>

**575**

Soll-Mietertrag p.a.  
in CHF

**302'395**

Anteil Soll-Mietertrag  
am Gesamtportfolio

**6.0%**

### 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 m<sup>2</sup>

**875**

Soll-Mietertrag p.a.  
in CHF

**247'533**

Anteil Soll-Mietertrag  
am Gesamtportfolio

**4.9%**

### Risch (ZG), Rigiweg 23



Marktwert in CHF

**7.3 Mio.**

WAULT in Jahren

**10.7**

Bruttorendite zum Marktwert

**3.5%**

Baujahr / Renovation

**1988 / 1995**

Vermietungsquote  
Periodenende

**100%**

Vermietbare Fläche  
in m<sup>2</sup>

**1'145**

Soll-Mietertrag p.a.  
in CHF

**257'100**

Anteil Soll-Mietertrag  
am Gesamtportfolio

**4.6%**

## Biel (BE), Rainstrasse 16 (Umbauprojekt)



Marktwert in CHF

**5.9 Mio.**

WAULT in Jahren

**n/a**

Bruttorendite zum Marktwert

**n/a**

Baujahr / Renovation

**1992**

Vermietungsquote  
Periodenende

**n/a**

Vermietbare Fläche  
in m<sup>2</sup>

**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

**88.7%**

Vermietbare Fläche  
in m<sup>2</sup>

**606**

Soll-Mietertrag p.a.  
in CHF

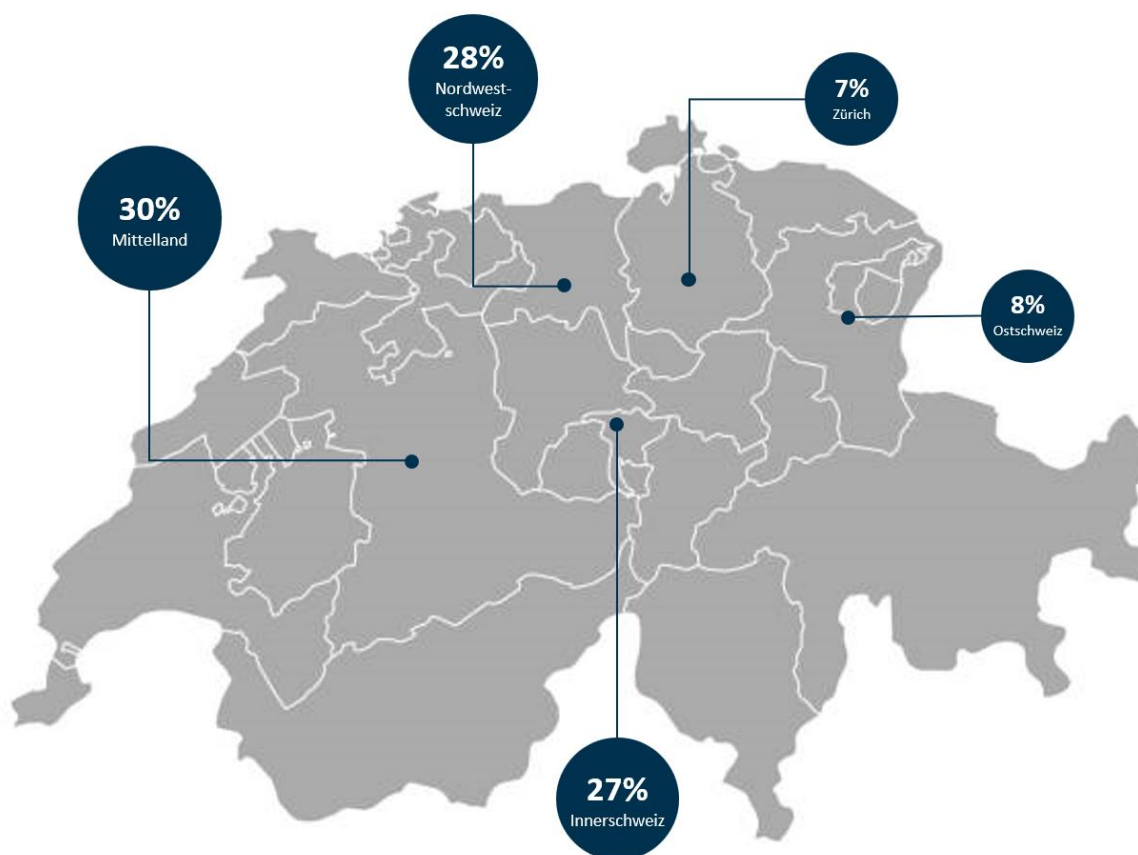
**140'508**

Anteil Soll-Mietertrag  
am Gesamtportfolio

**2.5%**



# Portfoliübersicht



Region	Marktwert in CHF	in %
Zürich	11 230 000	7
Ostschweiz	12 218 000	8
Innerschweiz	40 367 000	27
Nordwestschweiz	41 372 000	28
Mittelland	45 129 000	30
<b>Total</b>	<b>150 316 000</b>	<b>100</b>

Nutzungsart nach Fläche	in %
Wohnen	52
Büro	18
Verkauf	13
Projekte	9
Nebenobjekte	8

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag	in %
Wohnen	49
Büro	25
Verkauf	17
Parking	6
Nebenobjekte	3

## Kennzahlen Gesamtportfolio

Total Marktwert in CHF

**150.3 Mio.**

WAULT in Jahren

**5.4**

Bruttorendite zum Marktwert

**3.9%**

Vermietungsquote  
Periodenende

**97.2%**

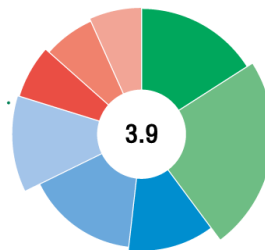
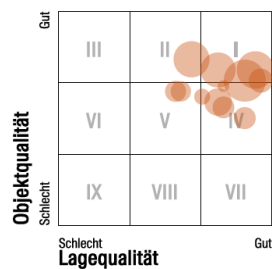
Realer Diskontsatz

**2.90%**

Anteil der 2 grösste Mieter am  
Mietenbeitrag

**18.8%**

## Marktmatrix und Qualitätsprofil<sup>3</sup>



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

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

<sup>3</sup> Quelle: Wüest Partner, Portfoliobericht PSO

# Das Wichtigste in Kürze

<b>Eckdaten</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Valorenummer 55585462		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	607'066	389'841
Ausgabe Fondsanteile	172'605	217'225
Rücknahme Fondsanteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Berichtsjahres	779'671	607'066
Nettoinventarwert pro Anteil	120.85	122.64
Agio <sup>1)</sup>	n/a	n/a

<b>Vermögensrechnung</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	150'326'000	136'826'000
Gestehungskosten der Liegenschaften	144'025'738	130'606'542
Gesamtfondsvermögen (GAV)	160'638'920	139'154'949
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke	42.33%	45.33%
Fremdkapitalquote	41.28%	46.47%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2.08	2.32
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.81%	1.90%
Nettofondsvermögen (NAV)	94'220'145	74'451'620

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>01.01.2024 - 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023 - 30.06.2023</b>
Mietzinseinnahmen	2'884'513	1'854'822
Mietausfallrate	1.15%	1.83%
Nettoertrag	1'817'158	973'494
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	80'803	163'177
Gesamterfolg	1'897'962	1'136'670

<b>Rendite- und Performanceangaben</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Ausschüttung pro Anteil	4.20	4.10
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	2.00%	1.77%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.81%	1.51%
Anlagenrendite	2.03%	2.09%
Performance <sup>1)</sup>	n/a	n/a
Betriebsgewinnmarge (Betriebsgewinn/Mietzins-Einnahmen)	78.42%	70.16%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø GAV (TER REF GAV)	0.75%	0.74%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø MV (TER REF MV)	1.55%	1.55%
WAULT	5.4	4.9

<b>Rendite- und Performanceangaben</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Anzahl Liegenschaften	13	12
Bruttorendite	3.9%	3.8%
Realer Diskontsatz	2.90%	2.83%
Nominaler Diskontsatz	4.00%	4.12%
Leerstandsquote per Berichtsperiode	1.2%	2.0%
Leerstandsquote per Stichtag	2.8%	0.4%

<sup>1)</sup> Diese Kennzahl wird nicht ausgewiesen, da der Fonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wird. Die AMAS-Kennzahlen wurden gemäss "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" der AMAS vom 13. September 2016 berechnet (Stand 31. Mai 2022). Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.



# Vermögensrechnung

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht	488'180	655'969
Grundstücke		
Wohnbauten	38'600'000	38'598'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	72'258'000	58'778'000
Gemischte Bauten	33'587'000	33'371'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	5'881'000	6'079'000
<b>Total Grundstücke</b>	<b>150'326'000</b>	<b>136'826'000</b>
Sonstige Vermögenswerte	9'824'741	1'672'980
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>160'638'920</b>	<b>139'154'949</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-40'600'000	-31'250'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1'386'948	-1'274'002
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-41'986'948</b>	<b>-32'524'002</b>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-23'024'750	-30'772'250
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-23'024'750</b>	<b>-30'772'250</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-65'011'698</b>	<b>-63'296'252</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>95'627'222</b>	<b>75'858'697</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-1'407'077	-1'407'077
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>94'220'145</b>	<b>74'451'620</b>
<b>Anteile</b>		
	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode	607'066	389'841
Ausgegebene Anteile	172'605	217'225
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode</b>	<b>779'671</b>	<b>607'066</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss Rechnungsperiode</b>	<b>120.85</b>	<b>122.64</b>
	<b>01.01.2024 -</b>	<b>01.01.2023 -</b>
	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	74'451'620	47'220'176
Ausschüttungen	-2'549'677	-1'728'613
Saldo aus dem Anteilverkehr	20'420'240	25'162'549
Gesamterfolg	1'897'962	3'797'508
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>94'220'145</b>	<b>74'451'620</b>

# Erfolgsrechnung

Erträge	in CHF	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	Abw. in %
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)		2'884'513	1'820'837	63.1
Sonstige Erträge		221'823	793	0.4
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		220'934	116'283	52.6
<b>Total Erträge</b>		<b>3'327'270</b>	<b>1'937'912</b>	<b>58.2</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-568'162	-368'433	64.8
Sonstige Passivzinsen		0	-113	100.0
Unterhalt und Reparaturen		-114'786	-33'616	29.3
Liegenschaftsverwaltung:				
Liegenschaftsaufwand		-90'050	-53'303	59.2
Steuern und Abgaben:				
Liegenschaftssteuern		-10'295	-11'467	111.4
Gewinn- und Kapitalsteuern		-87'316	-51'776	59.3
Schätzungs- und Prüfaufwand <sup>1)</sup>		-57'077	-52'603	92.2
Publikations- und Druckkosten		0	-4'041	100.0
Reglementarische Vergütungen an:				
die Fondsleitung		-381'687	-267'600	70.1
die Depotbank		-16'800	-10'800	64.3
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter		-94'331	-73'741	78.2
Sonstige Aufwendungen		-89'610	-36'926	41.2
<b>Total Aufwendungen</b>		<b>-1'510'112</b>	<b>-964'419</b>	<b>63.9</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>1'817'158</b>	<b>973'494</b>	<b>53.6</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0	0	n/a
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>1'817'158</b>	<b>973'494</b>	<b>53.6</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste inkl. Liquidationssteuern		80'803	163'177	201.9
<b>Gesamterfolg</b>		<b>1'897'962</b>	<b>1'136'670</b>	<b>59.9</b>

<sup>1)</sup> Der Prüfaufwand für das 1. Halbjahr 2024 beläuft sich auf 24'400 CHF

## Anhang

<b>Mietzinseinnahmen</b>	in CHF	<b>01.01.2024 - 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023 - 30.06.2023</b>
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		2'918'105	1'854'822
Leerstände		-33'592	-33'985
Verluste aus Mietzinsforderungen		0	0
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>		<b>2'884'513</b>	<b>1'820'837</b>

Für das 1. Halbjahr 2024 erzielten die Bestandesliegenschaften Soll-Nettomieten von 2'430 TCHF. Mit den Liegenschaftszukäufen in Aarau und Sissach können die Soll-Nettomieten im 1. Halbjahr 2024 um 455 TCHF gesteigert werden.

<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>	in CHF	<b>01.01.2024 - 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023 - 30.06.2023</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		80'803	266'685
Veränderung Liquidationssteuern		0	-103'508
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern</b>		<b>80'803</b>	<b>163'177</b>

Das Bestandesportfolio vom 31. Dezember 2023 verblieb mit einer Marktbewertung von CHF 136.8 Mio. per 30. Juni 2024 stabil. Mit dem Liegenschaftszukauf von Aarau konnte ein Einwertungsgewinn von CHF 0.1 Mio. erzielt werden.

<b>Veränderung des Nettofondsvermögen</b>	in CHF	<b>01.01.2024 - 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		74'451'620	47'220'176
Ausschüttungen		-2'549'677	-1'728'613
Saldo aus dem Anteilverkehr		20'420'240	25'162'549
Gesamterfolg		1'897'962	3'797'508
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>		<b>94'220'145</b>	<b>74'451'620</b>

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode von CHF 75.5 Mio. auf CHF 94.2 Mio. Am 26. April 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Ausschüttung von CHF 4.20 pro Anteilsschein vorgenommen, was insgesamt einem Ausschüttungsbetrag von total CHF 2.6 Mio. an die Anteilseigner entsprach. Weiterhin führte der PSO im April 2024 eine Kapitalerhöhung mittels Bareinlagen in Höhe von CHF 20.4 Mio. durch.

## Informationen zur Steuerbilanz und zu den gekündigten Anteilen

		30.06.2024	31.12.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	3'665'625	2'687'940
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	595'840	421'840
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		9'016	9'016

### 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 Schätzungsexperten ab Seite 33 entnommen werden.

# Vergütungen und Nebenkosten

	01.01.2024 - 30.06.2024	
	Maximal	Effektiv
<b>Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger</b>		
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile)	3.00%	2.00%
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile)	3.00%	n/a
<b>Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens</b>		
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%	n/a
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5.00%	3.27%
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 "Hypothesen, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite" entnommen werden.

# Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten in CHF	Marktwert in CHF	Mietzins- einnahmen in CHF	Vermietungsstand per 30. Juni 2024
<b>Wohnbauten</b>					
Ueken, Dorfstrasse 10-14	Alleineigentum	19'075'521	19'330'000	372'002	89.5%
Kriens, Kosthausstrasse 11	Alleineigentum	6'925'474	7'045'000	142'611	100.0%
Moosleerau, Im Winkel 215	Alleineigentum	1'821'825	1'970'000	37'708	100.0%
Moosleerau, Im Winkel 406	Alleineigentum	6'038'783	6'541'000	130'554	90.6%
St. Gallen, Lukasstrasse 2	Alleineigentum	3'569'008	3'714'000	68'734	88.7%
Sissach, Itingerstrasse 4-14 <sup>1)</sup>	Alleineigentum	n/a	n/a	350'000	100.0%
<b>Total Wohnbauten</b>		<b>37'430'611</b>	<b>38'600'000</b>	<b>1'101'609</b>	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
Solothurn, Hauptgasse 18 & 28	Alleineigentum	20'003'222	20'820'000	395'547	96.4%
Interlaken, Marktgasse 11-13	Alleineigentum	15'737'371	18'270'000	371'604	100.0%
St. Gallen, Multergasse 21	Alleineigentum	7'516'165	8'498'000	148'545	100.0%
Bauma, Heinrich Gujerstrasse 10	Alleineigentum	10'602'090	11'180'000	206'065	99.4%
Aarau, Bahnhofstrasse 18	Alleineigentum	13'341'681	13'490'000	104'672	98.8%
<b>Total Kommerziell Liegenschaften</b>		<b>67'200'529</b>	<b>72'258'000</b>	<b>1'226'433</b>	
<b>Gemischte Bauten</b>					
Risch/Rotkreuz, Rigiweg 23	Alleineigentum	6'716'240	7'257'000	127'758	100.0%
Zug, Gotthardstrasse 14-16	Alleineigentum	26'438'257	26'330'000	427'863	98.5%
<b>Total Gemischte Liegenschaften</b>		<b>33'154'497</b>	<b>33'587'000</b>	<b>555'621</b>	
<b>Total Grundstücke exkl. Projekte</b>		<b>137'785'637</b>	<b>144'455'000</b>	<b>2'883'663</b>	<b>97.2%</b>
<b>Projekt</b>					
Biel, Rainstrasse 16	Alleineigentum	6'240'102	5'881'000	850	0.0%
<b>Total Projekte</b>		<b>6'240'102</b>	<b>5'881'000</b>	<b>850</b>	
<b>Total Grundstücke inkl. Projekte</b>		<b>144'025'739</b>	<b>150'326'000</b>	<b>2'884'513</b>	

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.

<sup>1)</sup> Der Kauf der Liegenschaft Sissach wurde am 22. August 2024 mit rückwirkenden Liegenschaftserfolg ab dem 1. Januar 2024 beurkundet

## Käufe und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode

### Ankäufe

Ort, Adresse	Besitzverhältnis	Besitzeserwerb	Marktwert in CHF
Aarau, Bahnhofstrasse 18	Alleineigentum	1. Mai 2024	13'490'000
<b>Total</b>			<b>13'490'000</b>

### 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-FINMA 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.	150'326'000
Details siehe Inventar der Liegenschaften (siehe oben)	150'326'000
<b>Total Anlagen</b>	<b>150'326'000</b>



# Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung

## Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festen Vorschüssen waren jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Per 30. Juni 2024 bestehen CHF 11.8 Mio. mit Schuldbrief besicherte Kreditzusagen.

Kreditart	Laufzeit		Zinssatz %	30.06.2024 in CHF
	von	bis		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten				
Fester Vorschuss	31.05.2024	30.06.2024	1.89%	1'900'000
Fester Vorschuss	29.12.2023	30.09.2024	2.02%	6'100'000
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
Fester Vorschuss	01.02.2024	31.01.2025	2.05%	17'900'000
Festhypothek	31.01.2016	01.02.2025	1.51%	150'000
Festhypothek	02.02.2015	01.02.2025	1.66%	250'000
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
<b>Total Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten</b>				<b>40'600'000</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren				
Festhypothek	28.03.2023	26.03.2027	2.27%	1'200'000
Festhypothek	01.02.2021	01.02.2030	0.77%	1'985'500
Festhypothek	26.09.2023	25.09.2025	2.34%	6'278'750
Festhypothek	01.07.2020	30.06.2030	1.12%	200'000
Festhypothek	07.07.2020	30.06.2030	1.13%	500'000
Festhypothek	07.07.2021	30.06.2028	0.91%	150'000
Festhypothek	01.07.2021	30.06.2028	0.91%	200'000
Festhypothek	01.07.2017	30.06.2027	1.38%	350'000
Festhypothek	12.05.2019	11.05.2027	1.10%	400'000
Festhypothek	12.05.2018	11.05.2026	1.49%	200'000
Festhypothek	12.05.2019	11.05.2026	1.02%	400'000
Festhypothek	02.02.2017	01.02.2026	1.44%	150'000
<b>Total Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren</b>				<b>12'014'250</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Fälligkeit über mehr als 5 Jahre				
Festhypothek	01.04.2021	01.04.2031	0.77%	7'350'000
Festhypothek	04.01.2021	04.01.2031	0.87%	1'985'500
Festhypothek	19.10.2022	18.10.2033	2.58%	400'000
Festhypothek	31.08.2022	30.08.2033	2.53%	500'000
Festhypothek	01.07.2022	31.01.2032	2.18%	425'000
Festhypothek	02.02.2021	01.02.2031	1.05%	350'000
<b>Total Fälligkeit über mehr als 5 Jahre</b>				<b>11'010'500</b>

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

Kreditart	Laufzeit			30.06.2024 in CHF
	von	bis		
Fester Vorschuss	09.02.2024	30.04.2024	2.20	500'000
Fester Vorschuss	09.02.2024	30.04.2024	2.19	5'000'000
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>				<b>5'500'000</b>

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

Ammann Globalbau AG (12.52%)	Marktgasse 11+13, Interlaken
Stiftung ECAP (6.27%)	Bahnhofstrasse 18, Aarau

**Geschäfte mit Nahestehenden**

Die PURE Funds AG ist Mieterin des 3. und 4. Stockwerkes in der Gotthardstrasse 14 in Zug. Der Mietvertrag wurde am 1. Oktober 2023 zu Marktkonditionen für weitere 10 Jahre verlängert. Der PSO vergab am 9. Februar 2024 zwei Schuldbrief-besicherte Kredite in Höhe von zusammen CHF 5.5 Mio. an ein Nahestehendes Unternehmen zu Marktkonditionen.

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

Keine

**Immobilien-gesellschaften des Fonds**

Keine

**Ausschüttung**

Am 26. April 2024 zahlte der PSO für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr eine um 10 Rappen erhöhte Ausschüttung von CHF 4.20 pro Anteilschein aus. Die Ausschüttungsquote beträgt 87.22%, was einer Ausschüttungsrendite von 3.43% entsprach.

**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. Die Liegenschaft wird kernsaniert. Per Stichtag 30. Juni 2024 sind Zahlungsverpflichtungen von CHF 9.4 Mio. ausstehend. Der Eigentumsübergang ist für den Dezember 2024 geplant.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 22. August 2024 erwarb der PSO eine weitere Liegenschaft in der Itingerstrasse 4-14 in Sissach mit Antritt des Liegenschaftserfolges ab dem 1. Januar 2024.

**Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)**

keine

# Sonstige Informationen an die Anleger

## Änderungen Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 4. Juni 2024 genehmigt und traten per 10. Juni 2024 in Kraft.

Die Fondsvertragsänderungen umfassen im Wesentlichen Anpassungen am Fondsvertrag im Zusammenhang mit Angaben zu ESG-Vorgaben, der Präzisierung, dass die Ausnahmen für die Anlagebeschränkungen bis zum 31. Dezember 2025 zu erfüllen sind, sowie dass auch unbebaute Grundstücke zulässig sind, sofern sie mit einem zeitnahen Start der Projektierung mittels Entwicklungsarbeiten einer Überbauung zugeführt werden, auch wenn noch keine Baubewilligung vorliegt.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss Publikation vom 30. April 2024:

### § 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

In § 1 Ziff. 1 werden die Verweise auf das Finanzdienstleistungsgesetz eingefügt.

In § 1 Ziff. 4 lit. d wird mit Verweis auf § 8 und § 15 festgehalten, dass der Immobilienfonds im beschränkten Umfang von der Pflicht befreit ist, dass unbebaute Grundstücke über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen müssen.

In § 1 Ziff. 4 lit. e wird festgehalten, dass die Fondsleitung die Anlagebeschränkungen gemäss § 15 bis zum 31. Dezember 2025 erfüllen muss. Bisher wurde festgehalten, dass die Einhaltung der Anlagebeschränkungen fünf Jahre nach der Lancierung zu erfüllen sind.

In § 1 Ziff. 4 wird eine neue lit. f eingefügt, die die Ausnahme in Bezug auf die Fremdfinanzierungsquote in § 14 Ziff. 2 einleitend ebenfalls erwähnt. Entsprechend der Ausnahme gemäss § 14 Ziff. 2 wird festgehalten, dass bis zum 31. Dezember 2025 eine Ausnahme von der Vorgabe, dass die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen darf, gewährt wurde. Bis zu diesem Datum darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen. Neu gilt diese Ausnahme bis zum 31. Dezember 2025. Bisher wurde festgehalten, dass die Ausnahme fünf Jahre nach der Lancierung zu erfüllen sind (siehe dazu auch Ziff. 2.2).

### § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

In § 8 wird die Anlagepolitik konkretisiert. Namentlich wird festgehalten, dass die SOLL-Mieterträge mehrheitlich aus Wohnimmobilien und Immobilien mit gemischter Nutzung und kommerziellen Immobilien mit Wohnanteil stammen sollen. Reine Geschäftsliegenschaften sind zur Diversifikation zulässig. Im Titel wird der Begriff «Anlageziel» hinzugefügt. Bei der Anlagepolitik wird die beispielhafte Aufzählung von Spezialimmobilien mit Wohncharakter, die dem Wohnanteil zugerechnet werden, um Altersheime, Pflegeheime, Wohnheime, Studentenwohnheime, Serviced Apartments ergänzt. Ebenfalls wird konkretisierend festgehalten, dass auch weitere Anlagen gemäss § 15 zulässig sind. Namentlich wird erwähnt, dass darunter auch Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen gelten. Konkret wird Folgendes festgehalten.

*«1. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals, einem kontinuierlichem Kapitalwachstum sowie der Ausschüttung angemessener Erträge. Ergänzend verfolgt der Immobilienfonds eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilienwerte hinsichtlich nachhaltiger Kriterien.*

*2. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds grundsätzlich direkt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird, sowie in zulässige Anlagen gemäss § 15 (namentlich auch in Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen). Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken sowie in aufstrebenden städtischen Regionen der Schweiz investiert werden. Die Ausnutzung von vorhandenem Potential bei Liegenschaften und Grundstücken durch aktives Management und spezifische Massnahmen spielen eine zentrale Rolle. Langfristig wird eine sektorielle Diversifikation mit Fokus der Soll-Mieterträge aus Wohnen*

mit Wohnliegenschaften, Liegenschaften mit gemischter Nutzung und kommerziell genutzten Liegenschaften mit einem Wohnanteil angestrebt werden. Zum Zwecke der Diversifikation kann der Immobilienfonds auch in rein kommerziell genutzte Liegenschaften investieren. Spezialimmobilien fallen unter den Wohnanteil, sofern sie auch Wohncharakter haben (z.B. Seniorenresidenzen, Altersheime, Pflegeheime, Wohnheime, Studentenwohnheime, Serviced Apartments etc.). Mit kommerziell genutzten Liegenschaften sollen die Erträge langfristig überwiegend aus den Hauptgruppen Verwaltung/Büro, Gewerbe/Logistik/Handel und Retail/lokale Fachzentren generiert werden. Die Gesamtheit der Objekte mit stabilem Cashflow werden ergänzt durch Objekte mit Potential, welche durch aktive Massnahmen realisiert werden können (z.B. Repositionierung, Kostenmanagement, Umnutzung, Entwicklung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse etc.). Bei diesen Massnahmen und bei Zukäufen werden neben ökonomischen auch ökologischen und sozialen Aspekten berücksichtigt. Indirekte Anlagen sind ausnahmsweise möglich.“

Ebenfalls in § 8 wird der ESG-Ansatz des Immobilienfonds eingefügt. Es wird konkret Folgendes festgehalten.

«Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen berücksichtigt der Immobilienfonds bei seinen Anlageentscheidungen einen nachhaltigen Investitionsansatz entlang des Immobilienlebens- und Investitionszyklen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Immobilien, Betriebsmanagement, Renovierung, Unterhalt und Abriss) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilien hinsichtlich vordefinierter Nachhaltigkeitskriterien. Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels «**ESG-Integration**» und einem «**Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung**». Namentlich sollen die Energieeffizienz und der Klimaschutz gefördert werden. Ebenfalls soll die Zufriedenheit der Stakeholder gefördert werden. Sowohl eine ESG-Integration als auch eine Klima-Ausrichtung werden dadurch berücksichtigt.

Folgende Nachhaltigkeitsziele der United Nations Organisation (UNO) (Sustainable Development Goals, SDG, abrufbar unter [sdgs.un.org/goals](https://sdgs.un.org/goals)) werden berücksichtigt:

- Massnahmen zum Klimaschutz (Goal Nr. 13);
- Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (Goal Nr. 8);
- Nachhaltige Städte und Gemeinden (Goal Nr. 11);
- Bezahlbare und saubere Energie (Goal Nr. 7); und
- Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen (Goal Nr. 6).

Entsprechend den Vorgaben der Klimastrategie der Schweiz, wird darauf abgezielt, die Treibhausgase des Bestandesportfolio als Zwischenziel vom Stand 2024 bis 2035 um 50% (für Scope 1 und 2) und bis 2050 auf Netto Null zu reduzieren (**Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung**). Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich die definierte Ausrichtung, Ziele und Massnahmen auf das gesamte Immobilienportfolio des Immobilienfonds, d.h. nicht jeder einzelne Immobilienwert muss zum Zeitpunkt des Anlageentscheides alle relevanten Kriterien erfüllen. Entscheidend ist die Erfüllung der in der Anlagepolitik genannten Vorhaben auf Stufe Gesamtportfolio des Immobilienfonds.

Mit dem Nachhaltigkeitsansatz «**ESG-Integration**» berücksichtigt die Fondsleitung die Aspekte Ökologie (environmental, E), Soziales (social, S) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (governance, G) bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung von Immobilienwerten, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz und verfolgt eine systematische und kontinuierliche Optimierung der Immobilienwerte hinsichtlich ESG-Performance. Ebenfalls werden weitere Massnahmen und Kriterien in den Bereichen Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung umgesetzt.

*ESG-Chancen und -Risiken werden bei Anlageentscheidungen und in Finanzanalysen sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt. Die Verringerung des Ausstosses von Treibhausgasen steht im Vordergrund, weshalb für die Liegenschaften portfolioweit der direkte (Scope 1) und indirekte (Scope 2) Ausstoss von CO<sup>2</sup> gemessen und berechnet wird (Basis Energieverbrauch). Für die Reduktion wird die Klimastrategie des Bundes als Zielwert verwendet. Somit sollen die Treibhausgase bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden. Die Fondsleitung definiert zu diesem Zweck einen CO<sup>2</sup>-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Das Reduktionsziel soll insbesondere durch den Ersatz von Heizungen auf Basis fossiler Energieträger, Gebäudehüllensanierungen, Einsatz von energieeffizienten Apparaten und Geräten, den Bau von Photovoltaik-Anlagen, allgemein durch Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erreicht werden. Die einzelnen Massnahmen werden für jede Liegenschaft des Bestandesportfolio oder beim Erwerb neuer Liegenschaften individuell geprüft und umgesetzt. Berücksichtigt werden dabei Kriterien wie ökologische Qualität, Substanz, Umweltrisiken und finanzielle Tragbarkeit. Bei Anlagen in andere Immobilienfonds (inkl. Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen) beachtet die Fondsleitung bei ihren Anlageentscheidungen, dass diese Immobilienfonds eine mit diesem Immobilienfonds vergleichbare ESG-Integration und Nachhaltigkeitsansatz Klima Ausrichtung aufweisen. Namentlich berücksichtigt die Fondsleitung, dass die Immobilienfonds eine vergleichbare Zielsetzung in Bezug auf die Senkung der Treibhausgase aufweisen.*

*Die aufgezeigten Zwischenziele und Massnahmen werden von der Fondsleitung periodisch überarbeitet und bei Bedarf angepasst. Anpassungen können sich namentlich durch Gesetzesänderungen, politische oder gesellschaftliche Einflüsse, ökonomische Überlegungen und technische Entwicklungen ergeben. Für weitergehende Erläuterungen zu den Risiken, dem Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, der Umsetzung und Messung des Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, sowie dem Prozess wird auf Ziff. 6 des Anhangs sowie auf den Bereich «ESG» auf der Webseite der Fondsleitung ([www.pure.swiss](http://www.pure.swiss)) verwiesen.»*

In § 8 Ziff. 3 lit. a wird festgehalten, dass für den Immobilienfonds auch unbebaute Grundstücke zulässig sind, sofern mit einem zeitnahen Start der Projektierung mittels Entwicklungsarbeiten der Überbauung zugeführt werden, auch wenn noch keine Baubewilligung vorliegt. Solche Anlagen werden in § 15 Ziff. 4 lit. a auf 15% des Fondsvermögens beschränkt. Diese Quote ist eingeschlossen in der zulässigen Quote von höchstens 30% für Anlagen in Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten mit Baubewilligung. D.h. die Quote von 15% für unbebaute Grundstücke ohne Baubewilligung gilt nicht zusätzlich zu der gesetzlich zulässigen Quote von 30%, sondern ist darin eingeschlossen.

In § 8 Ziff. 3 lit. c wird konkretisierend festgehalten, dass als zulässige Anlagen auch Anlagen in Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen gelten.

#### **§ 14 Belastung der Grundstücke**

In § 14 Ziff. 2 wird festgehalten, dass die Ausnahme in Bezug auf die Belastung aller Grundstücke bis zum 31. Dezember 2025 bewilligt wurde und bis zum 31. Dezember 2025 die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswerts nicht übersteigen darf. Bisher wurde festgehalten, dass die Ausnahme fünf Jahre nach der Lancierung zu erfüllen sind.

#### **§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

In § 15 Ziff. 1 wird festgehalten, dass die Anlagebeschränkungen bis zum 31. Dezember 2025 vollständig zu erfüllen sind. Bisher wurde festgehalten, dass die Anlagebeschränkungen fünf Jahre nach der Lancierung zu erfüllen sind. In § 15 Ziff. 3 wird entsprechend ebenfalls festgehalten, dass die Quote in Bezug auf den Verkehrswert eines Grundstückes ab dem 31. Dezember 2025 auf 25% festgesetzt ist. Bisher wurde festgehalten, dass die Quote von 25% auf fünf Jahre nach der Lancierung festgesetzt ist.

In § 15 Ziff. 4 lit. a. wird festgehalten, dass Anlagen gemäss § 8 lit. a (siehe dazu oben) in unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten in beschränktem Umfang bis höchstens 15% des Fondsvermögens beschränkt sind.

In § 15 Ziff. 4 lit. d wird konkretisiert, dass auch Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen als Immobilienfonds gelten.



**Rechtsstreitigkeiten**

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

**Einhaltung der Anlagebeschränkungen**

Die Fondsleitung bestätigt, dass der PSO alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag erfüllt.

**Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PURE Funds AG  
Gotthardstrasse 14  
CH-6300 Zug

Zürich, 15. Juli 2024

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 30. Juni 2024

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 2024 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der PURE Funds AG.

### **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 2023 bis 30. Juni 2024 wurde eine Liegenschaft besichtigt.

### Ergebnisse

Per 30. Juni 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 13 Renditeliegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller 13 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2024 beträgt 150'326'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der PURE Funds AG in der Übersicht:

PURE Funds AG	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Renditeliegenschaften	13	150 326	100.0%
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>13</b>	<b>150 326</b>	<b>100.0%</b>

### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 31. Dezember 2023 bis 30. Juni 2024 wurde eine Liegenschaft neu erworben:

Strasse	Ort	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Bahnhofstrasse 18	Aarau	13 490	100.0%
<b>Total Liegenschaften</b>		<b>13 490</b>	<b>100.0%</b>

### 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 15. Juni 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. Juli 2024 für die Bewertungen per 30. Juni 2024 wurden aus den Vorbewertungen übernommen und mit Informationen bis Juni 2024 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 2.60 Prozent bis 3.60 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.
- *Mieterisiken:* 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](mailto:info@pure.swiss) | [www.pure.swiss](http://www.pure.swiss)

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

---