

PURE Swiss Opportunity REF (PSO)

Fund Factsheet – Kapitalerhöhung April 2024

Fondsleitung

Partnership, Unique, Return und Engagement – das ist PURE. Die PURE Funds AG ist eine von der FINMA bewilligte, unabhängige und privat gehaltene Fondsleitung. Wir verwalten und vertreiben eigene Fondslösungen mit Fokus auf Investments in Immobilien. Zudem bieten wir Asset /Portfolio Management an und beraten und begleiten private sowie institutionelle Immobilieneigentümer beim Übergang von direktgehaltenen Liegenschaften in indirekte Immobilienanlagen.

Eckdaten zur Kapitalerhöhung

Angestrebtes Emissionsvolumen	Emissionspreis
CHF 53 Mio.	CHF 122.15
Zeichnungsfrist	Bezugsverhältnis
8. – 19. April 2024	7:5

Verwendung des Emissionserlöses

- ❖ **Opportunitäten**
 - Erwerb attraktiver Liegenschaften aus der Akquisitionspipeline bzw. bereits vertraglich gesicherter Objekte
- ❖ **Diversifikation**
 - Strategiekonforme Erweiterung des Portfolios und Erreichung von höherer Diversifikation nach Nutzungsarten und Lagen
- ❖ **Fremdfinanzierung**
 - Stetige Reduktion der Fremdfinanzierungsquote
- ❖ **Fondsvolumen**
 - Erhöhung Gesamtfondsvermögen gemäss Wachstumsstrategie

Akquisitionspipeline mit Liegenschaften in fortgeschrittener Verhandlung

Ort	Nutzung	Kaufpreis in CHF	Prognostizierte BR zu Ankauf	Bemerkungen
Luzern	Wohnen	> 12 Mio.	3.6 %	Wohnliegenschaft, kernsaniert und ressourceneffizient mit Mietzinsgarantie und Aufwertungspotenzial in Innenstadtlage
Geroldswil	Wohnen	> 10 Mio.	3.7 %	Wohnliegenschaft, kernsaniert und ressourceneffizient mit Mietzinsgarantie und Aufwertungspotenzial
Zürich	Wohnen	> 15 Mio.	3.3 %	Wohnliegenschaft, Neubau mit Wärmepumpenheizung in Stadtlage
Aarau	Gewerbe	> 10 Mio.	4.8 %	Gewerbe, vollvermietet, weitestgehend saniert, in bester Mikrolage nahe dem Bahnhof
Luzern	Gemischt	> 50 Mio.	3.2 %	Gemischt genutzte Liegenschaft, Trophy Asset an bester Innenstadtlage, Teilsacheinlage

Bedingungen der Kapitalerhöhung

Investoren	Qualifizierte Anleger gem. Art. 10 KAG
Emissionspreis pro Anteil	CHF 122.15 netto
Verwendung des Emissionserlöses	Der Erlös wird zum Erwerb attraktiver Immobilien aus der Akquisitionspipeline sowie zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote verwendet
Anzahl neue Anteile	433'615
Angestrebtes Emissionsvolumen	Maximal CHF 53 Mio.
Bezugsverhältnis	7:5 – Sieben (7) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von fünf (5) neuen Anteilen gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.
Zeichnungsfrist¹	8. – 19. April 2024
Zuteilung²	22. – 24. April 2024
Liberierung	26. April 2024
Vertrieb	PURE Funds AG
Lead Manager	Zürcher Kantonalbank
Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise (auf «best effort»-Basis) im Rahmen einer Platzierung in der Schweiz durchgeführt.

Konditionen

Management Fee	0.50% p.a.
Ausgabekommission	2.00%
Rücknahmekommission	1.00%

¹ Wird das angestrebte Volumen vor dem angekündigten Ende der Zeichnungsfrist gezeichnet, behält sich die Fondsleitung vor, diese vorzeitig zu beenden.

² Bei Überzeichnung kann die Fondsleitung Zuteilungsbeschränkungen und/oder -kürzungen vornehmen.

PURE Swiss Opportunity REF (PSO)

Fund Factsheet – Kapitalerhöhung April 2024

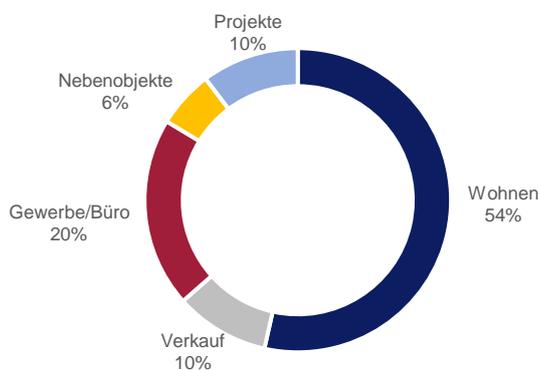
Anlagestrategie

- ❖ Der PSO investiert in attraktive Mikrolagen in wirtschaftlich starken Regionalzentren und Standorte mit Wachstumspotenzial.
 - Attraktives Rendite-Risiko-Profil
- ❖ Wohnliegenschaften ergänzt durch ausgewählte Immobilien mit kommerziellem Anteil bilden das Kernportfolio.
 - Generierung von stabilen Cash-Flows
- ❖ Ergänzt zum Kernportfolio tragen Projektentwicklungen zusätzlich zur Wertsteigerung bei.
 - Generierung von attraktiven Anlagerenditen
- ❖ Realisierung von strategiekonformen Opportunitäten.
 - Chancen erkennen und realisieren

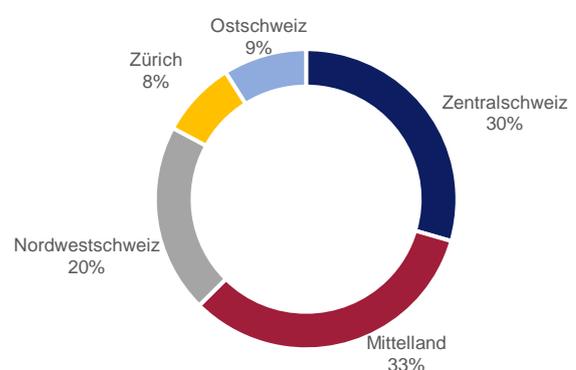
Portfolio Kennzahlen

	31. Dezember 2023
Marktwert Bestandsportfolio	CHF 136.8 Mio.
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF 74.5 Mio.
Fremdfinanzierung	CHF 62.0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	45.33%
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 4.8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	12
Nutzfläche Total	17'602 m ²

Nutzungsarten in % der Flächen



Geografische Verteilung in % des Marktwertes



Highlights zum PSO

- ❖ **Track-Record / Schweizer Immobilienfonds mit der besten Performance** im Jahr 2022 (gem. Alphaprop AG) und mit einer überdurchschnittlichen Anlagerendite seit Lancierung Dez. 2020 (CAGR) von 9.4%
- ❖ **Immobilienportfolio von hoher Qualität** (Lagen, Nutzungsmix, Baujahr, Renditen, Zustand, Mietdauer, niedrige Leerstände und ESG-Kriterien)
- ❖ **Immobilien mit hohem Cash-Flow oder Wertsteigerungspotenzial** im Bestand und bei den geplanten Zukäufen
- ❖ Konsequente Umsetzung der ESG Strategie zur **nachhaltigen Ausrichtung** des Portfolios
- ❖ **Exklusiver Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt/Off-Market Transaktionen** dank starker Vernetzung
- ❖ Mögliche Erzielung eines **Agios durch Kotierung**, welche ab Q4/2024 geprüft wird

Fondsdaten

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)
Fondsleitung & Portfolio Management	PURE Funds AG
Verwendung Erträge	Ausschüttend
Indikativer NAV	Quartalsweise publiziert
Aufsichtsbehörde	FINMA
Depotbank	BCV (Banque Cantonale Vaudoise)
Handelbarkeit	Sekundärhandel über BCV / Lienhardt & Partner Privatbank
Rücknahme von Fondsanteilen	Ende Geschäftsjahr / Kündigungsfrist 12 Monate
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Fondsvertrag mit Anhang	www.pure.swiss, www.swissfunddata.ch

PURE Swiss Opportunity REF (PSO)

Fund Factsheet – Kapitalerhöhung April 2024

Weitere Informationen und Kontakt

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

CEO / CIO | **Flavio Lauener** | D +41 41 726 19 10 | flavio.lauener@pure.swiss

Disclaimer

Dieses Dokument dient Werbe- und Informationszwecken und stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen noch ein Basisinformationsblatt dar. Es stellt auch kein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen bzw. zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Das Dokument richtet sich ausschliesslich an Personen, die als qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 oder Art. 10 Abs. 3ter des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) gelten. Historische Wertentwicklungen dürfen nicht als Gewähr für gegenwärtige oder zukünftige Wertentwicklung oder Erträge interpretiert werden. Die Wertentwicklung lässt die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Dieses Dokument wurde von der PURE Funds AG mit grösster Sorgfalt erstellt. Diese bietet jedoch keine Gewähr für dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Dieses Dokument stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Eine Anlageentscheidung sollte nicht auf Basis dieses Dokumentes, sondern unter Berücksichtigung der individuellen Situation des Anlegers ausschliesslich auf Grundlage des Verkaufsprospektes getroffen werden. 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. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis der PURE Funds AG weder vervielfältigt, weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Geschäftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf dieses Dokument weder in die Vereinigten Staaten versandt oder mitgenommen werden noch darf sie an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden.