

PURE Swiss Opportunity REF (PSO) erzielt für das erste Halbjahr 2025 ein sehr gutes Resultat

- **Portfoliowert von CHF 189.6 Mio. auf CHF 204.2 Mio. gestiegen (+7.7%)**
- **Anstieg der Netto-Mietzinseinnahmen um 29.2% auf CHF 3.8 Mio. (30. Juni 2024: CHF 2.9 Mio.)**
- **Realisierte Gewinne aus zwei Liegenschaftsverkäufen von CHF 3.1 Mio.**
- **Der Gesamterfolg stieg auf CHF 6.4 Mio. (30. Juni 2024: CHF 1.9 Mio.)**
- **Eigenkapitalrendite (ROE) von 4.7% und Anlagerendite von 4.7% deutlich über dem Vorjahr (30. Juni 2024: 2.0% und 2.0%)**
- **Reduzierung der Fremdfinanzierungsquote auf 32.8% (31. Dezember 2024: 44.1%)**

Entwicklung des PSO

Nach einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2024 konnte der **PSO** seine positive Entwicklung im ersten Halbjahr 2025 fortsetzen. Der Verkehrswert des Portfolios wurde trotz des Verkaufs von zwei Liegenschaften in Sissach und Moosleerau von CHF 189.6 Mio. auf CHF 204.2 Mio. gesteigert

Im Juni 2025 führte der **PSO** erfolgreich die erste Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 25.2 Mio. durch, welche überzeichnet wurde. Zum bestehenden Investorenkreis konnten neue professionelle und institutionelle Anleger hinzugewonnen werden.

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mietzinseinnahmen konnten von CHF 2.9 Mio. auf CHF 3.7 Mio. (+29.2%) erhöht werden.

Die Mietzinsausfallrate verblieb mit 1.5% weiterhin auf tiefem Niveau (30. Juni 2024: 1.2%). Die Betriebsgewinnmarge liegt bei 72.4% (30. Juni 2024: 78.4%), was die Qualität des Portfolios unterstreicht.

Der **PSO** realisiert erstmalig Gewinne aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften in Sissach und Moosleerau in Höhe von CHF 3.1 Mio. vor Abzug der Grundstückgewinnsteuer. Die erzielten Verkaufspreise lagen zum Teil deutlich über der letzten Bewertung des unabhängigen Schätzers.

Der Gesamterfolg konnte im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 6.4 Mio. erhöht werden (30. Juni 2024: CHF 1.9 Mio.)

Bei den wichtigen Renditekennzahlen erzielte der **PSO** für das erste Halbjahr 2025 eine attraktive Eigenkapitalrendite von 4.7% sowie eine Anlagerendite von 4.7% (30. Juni 2024: 2.0% und 2.0%).

Vermögensrechnung

Das bestehende Portfolio (like-for-like) erzielte per 30. Juni 2025 im Rahmen der unabhängigen Bewertungen nicht realisierte Kapitalgewinne von CHF 1.6 Mio. vor Liquidationssteuern, was einer Aufwertung von 0.6% entspricht. Diese Aufwertungen sind auf die positive Marktentwicklung und ein aktives Asset Management zurückzuführen – unter anderem durch erfolgreiche Mietvertragsverlängerungen und gezielte, wertvermehrnde Investitionen in ausgewählte Liegenschaften.

Das Portfolio wurde im Berichtszeitraum zudem durch vier neu erworbene Liegenschaften in Zürich-Altstetten, Kriens, Zürich- Enge und Bern erweitert. Aus den Zukäufen konnte der **PSO** Einwertungsgewinne in Höhe von CHF 2.9 Mio. vor Liquidationssteuern erzielen.

Die durchschnittliche, gewichtete Fremdfinanzierungsverzinsung liegt per 30. Juni 2025 bei 1.0% und die Fremdfinanzierungsquote wurde auf 32.8% gesenkt.

Ab sofort erfüllt der **PSO** alle Anlagebeschränkungen, für welche die FINMA dem Fonds eine 5-jährige Ausnahmegewilligung für den Aufbau gewährt hat.

Am 22. April 2025 zahlte der **PSO** für das Geschäftsjahr 2024 eine Ausschüttung von CHF 4.30 pro Anteilsschein aus, was einer Ausschüttungsrendite von 3.5% (Ausschüttungsquote: 98.8%) auf dem Nettofondsvermögen (NAV) per 31. Dezember 2024 entspricht. Die jährliche Ausschüttung wurde somit zum vierten Mal in Folge um 10 Rappen pro Anteilsschein erhöht.

Ausblick zweites Halbjahr 2025

Die Attraktivität von Schweizer Immobilieninvestitionen steigt auch im zweiten Halbjahr 2025 weiter. Die Zinssenkungen der vergangenen Monate reduzierten die Fremdfinanzierungskosten und fördern Kapitalzuflüsse in die Anlageklasse. Gleichzeitig erschwert die hohe Nachfrage den Zugang zu Objekten mit attraktiven Konditionen.

Die Fondsleitung geht auch im zweiten Halbjahr 2025 von einer positiven Entwicklung der Geschäftszahlen aus und fokussiert sich auf selektive Zukäufe über das Kontaktnetzwerk – ohne Bieterverfahren.

Im Fokus stehen ferner die Weiterentwicklung der ESG-Strategie für den langfristigen Werterhalt des Portfolios sowie mietvertragliche Optimierungen. Grundlage dafür bilden technische Zustandsanalysen sämtlicher Liegenschaften.

Mit der Senkung der Fremdfinanzierungsquote auf unter 33.3% erfüllt der **PSO** eine zentrale Voraussetzung für die geplante Kotierung an der SIX Swiss Exchange im zweiten Halbjahr 2025 – ein Meilenstein zur Stärkung der Wahrnehmung, Liquidität und Attraktivität des **PSO**.

Der Halbjahresbericht 2025 des PSO ist auf der [Website](#) der Fondsleitung wie auch auf [Swiss Fund Data](#) abrufbar.

Das Wichtigste in Kürze

Eckdaten	30.06.2025	31.12.2024
Valorennummer: 55585462		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	874'323	607'066
Ausgabe Fondsanteile	232'654	267'257
Rücknahme Fondsanteile	-9'016	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	1'097'961	874'323
Nettoinventarwert pro Anteil	125.82	124.52

Vermögensrechnung	30.06.2025	31.12.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	204'230'000	189'619'000
Gestehungskosten der Liegenschaften	193'413'811	181'143'877
Gesamtfondsvermögen (GAV)	212'354'500	197'106'092
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke	32.78%	44.10%
Fremdkapitalquote	34.94%	44.77%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	1.66 Jahre	1.61 Jahre
Durchschnittlich gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen	1.03%	1.55%
Nettofondsvermögen (NAV)	138'149'446	108'870'715

Erfolgsrechnung	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Netto-Mietzinseinnahmen	3'784'707	2'918'105
Mietzinsausfallrate	1.53%	1.15%
Nettoertrag	2'799'419	1'817'158
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ¹⁾	1'881'542	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste ¹⁾	1'708'350	80'803
Gesamterfolg	6'389'312	1'897'962

Rendite- und Performanceangaben	30.06.2025	30.06.2024
Ausschüttung pro Anteil	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4.71%	2.00%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.62%	1.81%
Anlagerendite	4.66%	2.03%
Performance ²⁾	n/a	n/a
Betriebsgewinnmarge	72.44	78.42%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø GAV (TER REF GAV)	0.80%	0.75%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø NAV (TER REF NAV)	1.46%	1.55%
WAULT	5.3	5.4

Portfolio-Kennzahlen	30.06.2025	31.12.2024
Anzahl Liegenschaften	17	15
Bruttorendite	3.81%	3.92%
Realer Diskontsatz	2.80%	2.87%
Nominaler Diskontsatz	3.83%	4.16%
Leerstandsquote per Stichtag	1.49%	0.49%

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 Kommission und Kosten nicht.

¹⁾ Nach Abzug der Liquidationssteuern

²⁾ Diese Kennzahl wird nicht ausgewiesen, da der Fonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wird.

Fondsinformationen

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	01BCV (Banque Cantonale Vaudoise)
Handelbarkeit	Sekundärhandel über BCV / Lienhardt Privatbank
Rücknahme von Fondsanteilen	Ende Geschäftsjahr / Kündigungsfrist 12 Monate
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Fondsvertrag mit Anhang	www.pure.swiss , www.swissfunddata.ch

Über PURE Funds AG

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

Weitere Informationen und Kontakt

PURE Funds AG | T +41 41 726 19 19 | info@pure.swiss | www.pure.swiss

Head Investment Management | Michael Kirschner

T +41 41 726 19 13 | michael.kirschner@pure.swiss

Disclaimer

Diese Medienmitteilung dient Werbe- und Informationszwecken und stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) noch ein Basisinformationsblatt dar. Sie stellt auch kein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen bzw. zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Die Medienmitteilung 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. Die historische Wertentwicklung stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Wertentwicklung dar. Die Wertentwicklungsdaten lassen allfällige bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobene Kommissionen und Kosten zu Lasten des Anlegers unberücksichtigt. Diese Medienmitteilung kann Aussagen enthalten, die in die Zukunft gerichtet und mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sind und sich ändern können. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen, der Fondsvertrag inkl. Anhang, das Basisinformationsblatt sowie der jeweils aktuelle 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, bezogen werden. Diese Medienmitteilung richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Weder dürfen diese Medienmitteilung noch Kopien davon in die USA versandt, dorthin mitgenommen oder in den USA verteilt oder an US Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Anteile der kollektiven Kapitalanlagen dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.