



PURE Swiss Opportunity REF

Halbjahresbericht 2025

**Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen
Rechts der Art «Immobilienfonds»**

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Verwaltung und Organisation.....	3
Nützliche Hinweise.....	4
Auf einen Blick.....	6
Portfoliobericht	7
Portfolioübersicht	17
Liegenschaften	19
Das Wichtigste in Kürze	25
Vermögensrechnung.....	26
Erfolgsrechnung.....	27
Anhang.....	29
Vergütungen und Nebenkosten.....	33
Inventar der Liegenschaften	34
Angaben zur Fremdfinanzierung	37
Angaben zur Geschäftstätigkeit	39
Sonstige Informationen an die Anleger	40
Bericht des Schätzungsexperten	41

Verwaltung und Organisation

Fondsleitung

PURE Funds AG | Gotthardstrasse 14 | 6300 Zug

Verwaltungsrat

Marco Fiorini | Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

CEO der Bonafide Wealth Management AG, Balzers

Mitglied des Verwaltungsrats der Bonafide Partners Group AG, Balzers

Carmen Lauener | Vizepräsidentin

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

Geschäftsführerin der Best Property GmbH, Zug

Vizepräsidentin des Verwaltungsrats der PURE Group AG, Zug

Mitglied des Verwaltungsrats der PURE Capital AG, Zug

Dr. Felix Horber | Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

Lehrbeauftragter an der Universität St. Gallen (HSG)

Dozent an der Swiss Board School

Rechtsanwalt

Jan Bärthel | Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

Mitglied des Stiftungsrats und Präsident des Anlageausschusses Immobilien der Helvetia Anlagestiftung, Basel

Mitglied des Verwaltungsrats der Enerprice AG, Root

Mitglied des Verwaltungsrats der Enerprice Partners AG, Root

Mitglied des Verwaltungsrats der Enerprice Services AG, Root

Dozent an der Universität Zürich (CUREM)

Geschäftsleitung

Flavio Lauener | CEO / CIO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

Präsident des Verwaltungsrats der PURE Group AG, Zug

Präsident des Verwaltungsrats der PURE Capital AG, Zug

André Schülke | CFO / COO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:

Mitglied des Verwaltungsrats der PURE Group AG, Zug

Vizepräsident des Verwaltungsrats der PURE Capital AG, Zug

Michael Kirschner | Head Investment Management

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

Aufsichtsbehörde

Finanzmarktaufsicht (FINMA), Bern

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers (PWC), Zürich

Nützliche Hinweise

Fondsname	PURE Swiss Opportunity REF
ISIN / Valor	CH0555854626 / 55585462
Bloomberg Code	PURECHF SW
Fondsdomizil	Schweiz
Fondswährung	CHF
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG)
Verwendung Erträge	Ausschüttend
Indikativer NAV	Quartalsweise publiziert
Handelbarkeit	Sekundärhandel über Banque Cantonale Vaudoise (BCV) und Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG
Rücknahme von Fondsanteilen	Ende Geschäftsjahr / Kündigungsfrist 12 Monate
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Fondsvertrag mit Anhang	www.pure.swiss , www.swissfunddata.ch
Vergütungen und Nebenkosten	Siehe Seite 33



Gotthardstrasse 14-16 | Zug

Auf einen Blick

Der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) setzt seine Wachstumsstrategie fort und erzielt für das erste Halbjahr 2025 sehr gute Resultate. Der Verkehrswert der Liegenschaften wuchs auf CHF 204.2 Mio. und die Netto-Mietzinseinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahr von CHF 2.9 Mio. auf CHF 3.7 Mio. gesteigert werden. Für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2025 konnte eine attraktive Anlagerendite von 4.7% (Vorjahr: 2.0%) sowie eine Eigenkapitalrendite von 4.7% (Vorjahr 2.0%) erzielt werden. Per 30. Juni 2025 reduzierte der PSO seine Fremdfinanzierungsquote auf 32.8% (Vorjahr 42.3%) und erfüllt somit ab sofort alle Anlagebeschränkungen, für welche die FINMA dem PSO eine 5-jährige Ausnahmegewilligung für den Aufbau gewährt hat.

Die wichtigsten Zahlen im ersten Halbjahr 2025



Portfoliobericht

Marktsituation & Trends

Das Marktumfeld für Immobilieninvestitionen hat sich seit der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder aufgeheitert und den positiven Trend im ersten Halbjahr 2025 fortgesetzt. Die Schweizerische Nationalbank senkte den Leitzins im März 2025 auf 0.25% und im Juni 2025 schliesslich auf 0%. Die Rückkehr des Nullzinsumfelds verleiht dem Schweizer Immobilienmarkt weiterhin Auftrieb und steigert die Attraktivität von Immobilienanlagen. Die sechste Zinssenkung in Folge erfolgte vor dem Hintergrund einer rückläufigen Inflationsrate, eines abschwächenden Wirtschaftswachstums sowie des starken Schweizer Frankens. Die Auswirkungen zeigen sich in einer erhöhten Investitionsbereitschaft und Transaktionsdynamik bei direkten und indirekten Immobilieninvestitionen.

Im Bereich der indirekten Immobilienanlagen profitieren Immobilienfonds und Immobilienaktien vom anhaltenden Tiefzinsumfeld und ihrer Eigenschaft als reine Schweizer-Franken-Anlage. Immobilienfonds konnten im ersten Halbjahr 2025 Kapitalerhöhungen von über CHF 2 Milliarden abschliessen. Dies unterstreicht die Attraktivität der Anlageform für Investoren im aktuellen Umfeld.

Die Mittelzuflüsse erhöhen den Druck auf die Renditen am Transaktionsmarkt, sowohl bei Wohn- als auch Geschäftsliegenschaften. Es zeigt sich, dass die steigenden Immobilienwerte und damit höhere Nettoinventarwerte (NAV) zu einer Renditekompression führen. Die Entwicklung von Immobilienfonds sollte mit dem erwarteten NAV-Wachstum und den teils steigenden Ausschüttungen jedoch gut abgestützt sein.

Es bleibt festzuhalten, dass es für Immobilieninvestoren einige Faktoren gibt, die ein Investment positiv beeinflussen. Das aktuelle Marktumfeld bietet ein günstiges Zusammenspiel aus tiefem Zinsniveau, stabilem Schweizer Franken, hoher Nachfrage und nachhaltiger Performance von indirekten Anlagen. In Kombination mit der positiven Nettozuwanderung, der moderaten Neubautätigkeit und dem knappen Wohnraum führt dies zu stabilen Mieten und somit zu stabilen Cashflows. Das weiterhin anhaltende Beschäftigungswachstum setzt positive Impulse für die Büroflächen-nachfrage.

Halbjahresergebnisse des PSO

Nach einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2024 konnte der **PSO** seine positive Entwicklung im ersten Halbjahr 2025 fortsetzen. Das bestehende Portfolio (like-for-like) erzielte per 30. Juni 2025 im Rahmen der unabhängigen Bewertungen nicht realisierte Kapitalgewinne von CHF 1.1 Mio. Diese Aufwertungen sind auf die positive Marktentwicklung und ein aktives Asset Management zurückzuführen – unter anderem durch erfolgreiche Mietvertragsverlängerungen und gezielte, wertvermehrende Investitionen in ausgewählte Liegenschaften. Das Portfolio wurde im Berichtszeitraum zudem durch vier neu erworbene Liegenschaften erweitert.

Die Anlage- und Eigenkapitalrendite für das erste Halbjahr 2025 fielen durch die realisierten Gewinne aus den Verkäufen der Liegenschaften in Moosleerau und Sissach mit 4.7% überdurchschnittlich hoch aus. Auch die Netto-Mietzinseinnahmen konnten erneut gesteigert werden - auf CHF 3.7 Mio. Die Mietzinsausfallrate bleibt auf einem weiterhin tiefen Niveau von 1.5%, während die Betriebsgewinnmarge bei erfreulichen 72.4% liegt. Das erfolgreiche Ergebnis unterstreicht die Qualität des Portfolios sowie die Effizienz in Bewirtschaftung und Asset Management.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) konnte gesteigert werden, zeigt mit 5.3 Jahren weiterhin langfristig laufende Gewerbemietverträge und ist ein Indiz für eine stabile Mieterstruktur an guten Lagen.

Die durchschnittliche, gewichtete Fremdfinanzierungsverzinsung liegt per Stichtag bei 1.0% und die Fremdfinanzierungsquote konnte auf 32.8% gesenkt werden. Der **PSO** hat eine Ausnahmebewilligung und darf während der ersten fünf Jahre bzw. bis 30. November 2025 eine Fremdfinanzierungsquote von maximal 50% nutzen. Die Vorgabe für die anschliessende Quote von maximal 33.3% ist somit bereits zum Halbjahresende erreicht. Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt 1.7 Jahre.

Kapitalerhöhung & Teil-Sacheinlage

Im Juni 2025 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt, welche einen Emissionserlös von CHF 25.2 Mio. erzielte. Die Emission traf auf starkes Interesse bei bestehenden wie auch bei neuen Investoren und wurde überzeichnet.

Mit dem Kapitalzufluss wurde die Liegenschaft **Bern, Amthausgasse 1** erworben, welche einen Beitrag zur Diversifikation und Wertsteigerung des Portfolios leistet.

Die Kapitalaufnahme erfolgte im Einklang mit der langfristigen Wachstumsstrategie des Fonds. Sie bildete die finanzielle Grundlage für weitere Investitionen in nachhaltige Erträge, Wertsteigerungen sowie die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote.

Zusätzlich wurde im ersten Halbjahr 2025 die Wohnliegenschaft **Kriens, Kosthausstrasse 1, 3, 5 & 7** in Form einer Teil-Sacheinlage in das Fondsvermögen eingebracht. Die Liegenschaft ergänzt das Portfolio um ein weiteres Wohnobjekt an attraktiver Lage mit solidem Mietertrag.

Ausschüttung

Am 22. April 2025 zahlte der **PSO** für das Geschäftsjahr 2024 eine Ausschüttung von CHF 4.30 pro Anteilsschein aus. Die jährliche Ausschüttung wurde somit zum vierten Mal in Folge um 10 Rappen pro Anteilsschein erhöht.

Transaktionen im ersten Halbjahr 2025

Seit Jahresbeginn konnte der **PSO** vier attraktive Liegenschaften an sehr guten Makro- und Mikrolagen in Zürich, Bern und in der Zentralschweiz erwerben. Mit diesen Transaktionen wurden Einwertungsgewinne in der Höhe von CHF 2.9 Mio. erzielt. Gleichzeitig wurden zwei Liegenschaften in Sissach und Moosleerau erfolgreich mit Gewinnen veräussert. Abzüglich der Liquidationssteuern wurden Veräusserungsgewinne in der Höhe von CHF 1.9 Mio. realisiert.

Im März 2025 konnte die vollvermietete Liegenschaft **Zürich, Altstetterstrasse 186** erworben werden. Die Liegenschaft befindet sich zehn Gehminuten vom Bahnhof Altstetten entfernt und umfasst 15 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit. Die Mietflächen werden mittelfristig saniert und verfügen über hohes Potenzial zur Mietzinssteigerung. Darüber hinaus bestehen noch weitere Ausnützungsreserven.

Im April 2025 wurde die vollvermietete Wohnliegenschaft **Kriens, Kosthausstrasse 1, 3, 5 & 7** in Form einer Teil-Sacheinlage erworben. Der Bahnhof Luzern ist innerhalb von 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Liegenschaft umfasst 23 Wohneinheiten in gutem Zustand mit einem Wohnungsmix von 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen. Sie weist ebenfalls ein hohes Potenzial zur Mietzinssteigerung auf.

Im Mai 2025 wurde die vollvermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaft **Zürich, Bederstrasse 103 & 103a**, bestehend aus zwei Gebäuden, beurkundet. Diese befindet sich in Gehdistanz zum Bahnhof Enge. Das Wohnhaus umfasst 2- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen und das Geschäftsgebäude eine Bürofläche. Beide Objekte wurden im Jahr 2017 kernsaniert, befinden sich entsprechend in einem sehr guten Zustand und bieten noch Aufstockungs- und Umnutzungspotenzial.

Im Juni 2025 wurde eine vollvermietete Geschäftsliegenschaft in der Berner Innenstadt erworben. Die Liegenschaft **Bern, Amthausgasse 1** befindet sich 200 Meter vom Bundeshaus und nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof Bern entfernt. Die gewerblichen Mietflächen profitieren an dieser Highstreet-Lage von einer hohen Passantenfrequenz und es bot sich hier die seltene Gelegenheit, eine Berner Liegenschaft zu erwerben, welche sich nicht im Baurecht befindet. Durch die umfassende und hochwertige Kernsanierung im Jahr 2019 ist die Liegenschaft - bestehend aus zwei Wohneinheiten, vier Büroflächen und zwei Verkaufsflächen - in einem sehr guten Zustand. Als Heizquelle dient das lokale Fernwärmenetz.

Alle Liegenschaften konnten zu attraktiven Renditen und ohne Bieterverfahren erworben werden. Die Transaktionen erfolgten strategiekonform in wirtschaftsstarken Makro- und Mikrolagen mit einem soliden Nutzungsmix und erfüllen die ESG-Anforderungen des **PSO**.

Im Juni 2025 wurde die Wohnliegenschaft **Sissach, Itingerstrasse 4-14** erfolgreich verkauft. Das Objekt verfügt über 44 Wohneinheiten und wurde in den Jahren 2013 bis 2014 umfassend saniert. Der Verkauf erfolgte mit einem hohen realisierten Gewinn.

Im Juni 2025 wurde zudem die kleine Wohnliegenschaft *Moosleerau, Im Winkel 215* veräussert. Die Liegenschaft umfasst nur vier Wohneinheiten in einem Neubau aus dem Jahr 2014. Der Verkauf erfolgte ebenfalls mit einem hohen realisierten Gewinn im Rahmen einer gezielten Portfoliobereinigung. Die geringe Objekt- und Gemeindegrösse entsprachen im Zuge des Fondswachstums nicht mehr den langfristigen Anlagekriterien des **PSO**.

Beide Verkäufe waren strategiekonform, ermöglichten die Realisierung von Veräusserungsgewinnen und unterstützten die frühzeitige Reduktion der Fremdfinanzierungsquote im Hinblick auf die geplante Kotierung.

Geplante Transaktionen

Im Juni 2025 wurde zudem der Verkauf der Wohnliegenschaft *Moosleerau, Im Winkel 406* beurkundet. Das im Jahr 2012 erstellte Objekt mit 14 Wohneinheiten befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die Eigentumsübertragung ist bis November 2025 vorgesehen. Ähnlich wie bei der Liegenschaft Im Winkel 215 entsprechen die Eckdaten langfristig nicht mehr vollständig den Anlagekriterien des **PSO**.

Sanierungen

Im Rahmen der kontinuierlichen Optimierung des Portfolios wurde eine umfassende Gebäudezustandsanalyse aller Liegenschaften in Auftrag gegeben. Diese Analyse wurde sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus nachhaltiger Perspektive durchgeführt. Ziel war es, die Lebensdauer einzelner Bauteile der Liegenschaften 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 aller Immobilien, sowie ein CO₂-Absenkpfad für das Portfolio ausgearbeitet.

Erste Massnahmen wurden im Rahmen dieser Strategie bereits angestossen, darunter das Projekt zur Trennung der Abwassersysteme der Liegenschaft *Zug, Gotthardstrasse 14-16*. Das veraltete Mischsystem wird durch ein ressourcenschonendes System zur Trennung von Schmutz- und Meteorwasser ersetzt.

Parallel wird der Ausbau von Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge in mehreren Liegenschaften vorbereitet. An der Liegenschaft *Zürich, Altstetterstrasse 186* wird zudem eine ökologische Aufwertung der Grünfläche geprüft, um die Biodiversität im Siedlungsraum gezielt zu fördern.

Projekte

Für die Projektliegenschaft *Biel, Rainstrasse 16* wurde – resultierend aus den bisherigen Marktanfragen – die Liegenschafts- und Entwicklungsstrategie angepasst und die Planungsdauer verlängert. Es laufen Gespräche mit Interessenten, Bildungsinstitutionen und der Stadt Biel bezüglich einer Umnutzung zu speziellen Wohnformen, einem Ärztehaus oder Bildungseinrichtungen.



Marktgasse 11 und 13 | Interlaken

ESG & Nachhaltigkeit

Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen berücksichtigt der Immobilienfonds bei seinen Anlageentscheidungen einen nachhaltigen Investitionsansatz entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen 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 sowie die Zufriedenheit der Stakeholder gefördert werden. Mit dem Nachhaltigkeitsansatz «ESG-Integration» berücksichtigt die Fondsleitung die Aspekte Ökologie (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance), bei Anlageentscheidungen sowie 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 eingesetzt.

Seit Lancierung des **PSO** wurden überwiegend neu erstellte oder kernsanierte Liegenschaften mit hoher Energieeffizienz erworben. Im Juni 2025 waren 11 von 19 zu diesem Zeitpunkt im Portfolio gehaltenen Liegenschaften neu erstellt bzw. kernsaniert und benötigen mittelfristig nur geringfügige Investitionen. Sieben Liegenschaften werden bereits mit Fernwärme oder Wärmepumpen versorgt. Nichtsdestotrotz zielt die Fondsleitung entsprechend den Vorgaben der Klimastrategie der Schweiz darauf ab, die Treibhausgase des Bestandsportfolios als Zwischenziel vom Stand 2024 bis 2035 um 50% (für Scope eins und zwei) und bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Die Fondsleitung definiert zu diesem Zweck einen CO₂-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert.

Als eine Massnahme zur Verbesserung der Ressourceneffizienz wurde im ersten Halbjahr 2025 eine PV-Anlage auf den Dächern der Liegenschaft **Ueken, Dorfstrasse 10-14** installiert. Die Anlage leistet einen Beitrag zur umweltfreundlichen Stromproduktion und wird gemäss den aktuellen Analysen eine Bruttorendite erzielen, welche über den durchschnittlichen Liegenschaftsrenditen des Portfolios liegt. In Ueken wurden zudem E-Ladestationen in Betrieb genommen. Der Ausbau von weiterer Infrastruktur für die E-Mobilität ist bei den Liegenschaften **Zug, Gotthardstrasse 14-16** und **Moosleerau, Im Winkel 406** vorgesehen. Für die zweite Jahreshälfte ist die Planung einer neuen Gartengestaltung zur Förderung von Biodiversität in der Liegenschaft **Zürich, Altstetterstrasse 186** geplant.

Die Erfassung und Analyse des Verbrauchs von Heizmaterial, Strom und Wasser mit Empfehlungen zur betrieblichen Optimierung der Haustechnikereinstellungen finden über das gesamte Portfolio laufend statt. Ergänzend wurde der auf Nachhaltigkeit und Energie-Monitoring spezialisierte Dienstleister, Signa-Terre SA, mit den folgenden Analysen und Massnahmenvorschlägen zur Energieoptimierung für das Portfolio beauftragt:

- ✦ Zustandsanalysen für alle Liegenschaften mit dem Ziel, dass Investitionskosten langfristig und detailliert planbar sind
- ✦ Energie-Monitoring mit dem Ziel, Jahresvergleiche zu ermöglichen und Reduktionsmassnahmen zu definieren
- ✦ Berechnung der umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen mit dem Ziel zur Einhaltung von regulatorischen Vorgaben und um Benchmark- sowie Jahresvergleiche zu ermöglichen
- ✦ Definition eines Absenkpfaades zum Erreichen der geplanten CO₂-Reduktionsziele

Hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeit legt die Fondsleitung den Fokus auf die Nutzer / Mieter der Mietflächen. Ein ausgewogener Mietermix, gute Mieterbetreuung, gute Wohn- und Arbeitsplatzqualität in den Gebäuden sowie die Tragbarkeit der Mieten sollen dabei für zufriedene Mieter und eine niedrige Mieterfluktuation sorgen. In Ueken und in Sissach wurden in diesem Zusammenhang in die Umgebungsgestaltung, den Spielplatz und die Beschattung der Spielflächen investiert.

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 zusätzliche Selbstregulierungsmassnahmen um.

Umweltrelevante Kennzahlen: Teil 1

Seit dem Geschäftsbericht 2023 ermittelt und veröffentlicht der **PSO** im Einklang mit den regulatorischen Anforderungen die umweltrelevanten Kennzahlen. Neu hat die Fondsleitung die umweltrelevanten AMAS-Immobilienkennzahlen durch den externen Spezialisten «Signa-Terre» nach REIDA-Standard berechnen lassen.

Für den Geschäftsbericht 2024 wurden die folgenden Liegenschaften berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Nebenkostenperiode der jeweiligen Liegenschaft umfassen die Berechnungen entweder den Zeitraum von 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 oder die Periode 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023.

- ✦ Gotthardstrasse 14-16, Zug
- ✦ Rigistrasse 23, Risch-Rotkreuz
- ✦ Dorfstrasse 10-14, Ueken
- ✦ Hauptgasse 18/28, Solothurn

Die nachfolgenden Liegenschaften wurden in den Berechnungen nicht berücksichtigt:

- ✦ Rainstrasse 16, Biel (Umbauprojekt)
- ✦ Marktgasse 11/13, Interlaken (mieterkontrollierte Liegenschaft)

Ausschlaggebend für die Wahl der zu berücksichtigten Liegenschaften ist das Erwerbsjahr einer Liegenschaft. Für den Geschäftsbericht 2025 werden zusätzlich folgende Liegenschaften berücksichtigt:

- ✦ Kosthausstrasse 11, Kriens
- ✦ Im Winkel 215, Moosleerau
- ✦ Im Winkel 406, Moosleerau
- ✦ Heinrich-Gujerstrasse 10, Bauma
- ✦ Multergasse 21, St. Gallen
- ✦ Lukasstrasse 2, St. Gallen

Aufgrund der angepassten Berechnungsgrundlage ist eine direkte Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen nicht aussagekräftig.

Umweltrelevante Kennzahlen: Teil 2

PURE Swiss Opportunity REF	Einheit	2023
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	9'569
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	9'569
Abdeckungsrad	%	100

Kennzahlen Energie (klima-korrigiert)

Energieverbrauch	MWh/Jahr	750.9
Energieintensität	kWh/m ² EBF /Jahr	78.5
Heizöl	%	23.2
Heizgas	%	30.3
Wärmepumpe	%	8.1
Allgemeinstrom	%	20.2
Umweltwärme	%	18.2
Anteil erneuerbarer Energie	%	22.6

Kennzahlen Treibhausgas-Emissionen (klima-korrigiert)

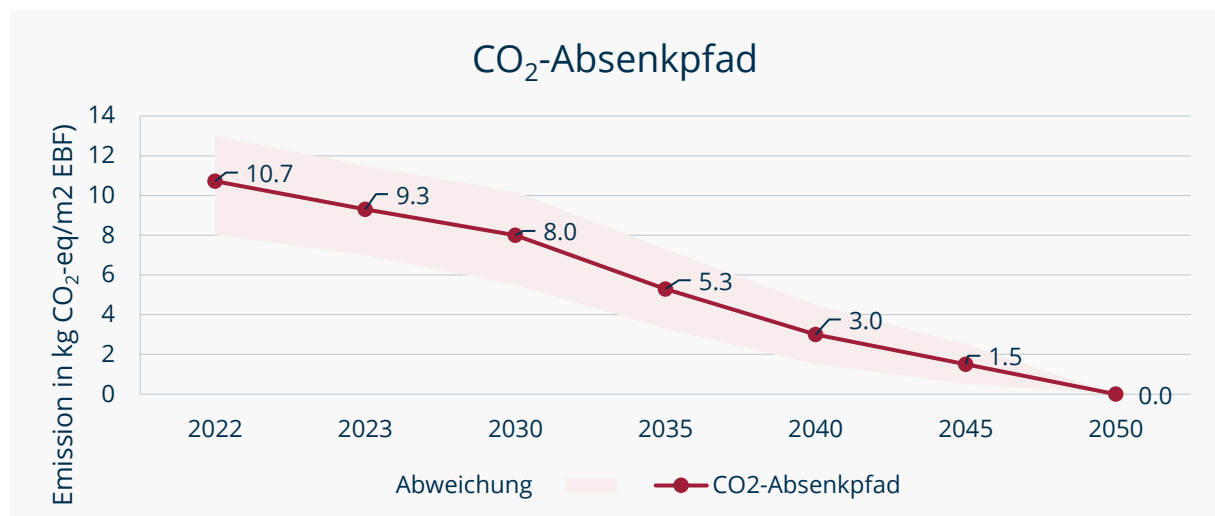
Treibhausgas-Emissionen (Scope 1 + 2)	t CO _{2e} /Jahr	89
Intensität Treibhausgas-Emissionen (Scope 1 + 2)	kg CO _{2e} /Jahr	9.3
Intensität Treibhausgas-Emissionen (Scope 1)	kg CO _{2e} /Jahr	8.9
Intensität Treibhausgas-Emissionen (Scope 2)	kg CO _{2e} /Jahr	0.4

Kennzahlen Wasser

Abdeckungsgrad Wasser	%	100
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	5'114.0
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0.5

Die Definition der AMAS-umweltrelevanten Kennzahlen können hier eingesehen werden: www.am-switzerland.ch/de/selbstregulierung/immobilienfonds

Ziel ist es, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2035 um mindestens 50% zu senken und bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Emissionen bereits um 13% reduziert.



Ausblick zweites Halbjahr 2025

Die Attraktivität von Schweizer Immobilieninvestitionen steigt mit den aktuellen Rahmenbedingungen auch im zweiten Halbjahr 2025 weiter. Die Zinssenkungen der vergangenen Monate wirken sich positiv auf die Fremdfinanzierungskosten und die Kapitalzuflüsse aus, gleichzeitig erschwert die hohe Nachfrage das Finden geeigneter Akquisitionsobjekte zu attraktiven Konditionen. Die Fondsleitung beobachtet den Markt weiterhin sorgfältig und fokussiert sich auf selektive, qualitativ hochwertige Opportunitäten. Der Fokus wird dabei auf Zukäufe über das Kontaktnetzwerk und ohne Bieterverfahren gelegt.

Operativ stehen im zweiten Halbjahr die Weiterentwicklung der ESG-Strategie, die Sicherstellung des langfristigen Werterhalts sowie mietvertragliche Optimierungen im Vordergrund. Mit der Durchführung detaillierter technischer Zustandsanalysen für sämtliche Liegenschaften schafft die Fondsleitung die Grundlage für eine vorausschauende Investitionsplanung.

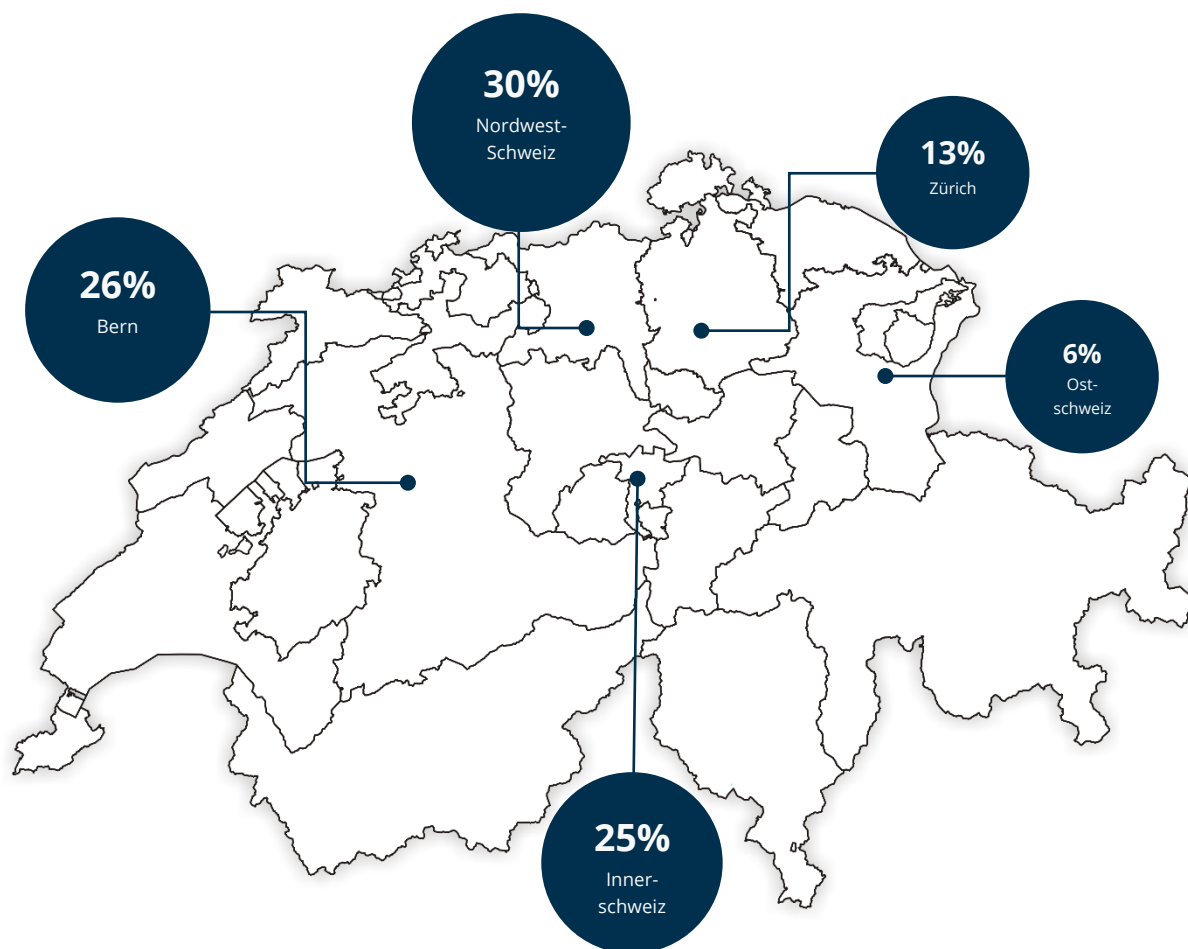
Der strategische Fokus der Fondsleitung liegt darin, sich durch eine überdurchschnittliche Performance von anderen Immobilienfonds zu differenzieren. Die Kombination aus Liegenschaften mit stabilen Cashflows und Aufwertungspotenzial ist hierbei wichtig.

Mit der Senkung der Fremdfinanzierungsquote erfüllt der **PSO** eine wichtige Anforderung für die geplante Kotierung an der SIX Swiss Exchange im zweiten Halbjahr 2025. Dieser bedeutende Meilenstein soll die Sichtbarkeit des Fonds am Markt stärken, die Liquidität erhöhen und den Zugang für Investoren erleichtern. Die Fondsleitung ist überzeugt, dass dieser Schritt die langfristige Attraktivität des Produkts weiter steigern wird.



Dorfstrasse 10-14 | Ueken

Portfolioübersicht

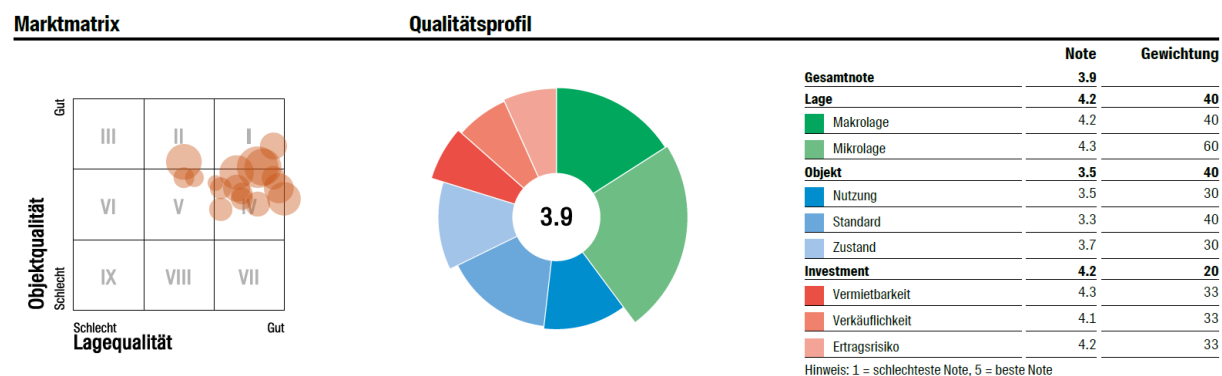


Region	Marktwert in CHF	in %
Nordwestschweiz	61'550'000	30
Bern	52'270'000	26
Innerschweiz	51'190'000	25
Zürich	26'890'000	13
Ostschweiz	12'330'000	6
Total	204'230'000	100

Aufteilung nach Nutzungsart	Sollmietzins p.a. in CHF	in %
Wohnen	3'425'133	46
Gewerbe	2'446'837	33
Büro	1'061'844	14
Parking	323'999	5
Übrige	150'294	2
Total	7'408'107	100

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%

Marktmatrix und Qualitätsprofil¹



¹ Quelle: Wüest Partner, Portfoliobericht PSO

Liegenschaften

Wohnbauten

Ueken, Dorfstrasse 10 - 14

Marktwert in CHF	19'820'000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	3.8%
Baujahr / Renovation	2021
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m ²	3'003
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	751'285
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	10.1%

Kriens, Kosthausstrasse 1, 3, 5 & 7

Marktwert in CHF	9'600'000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	3.2%
Baujahr / Renovation	1984
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m ²	1'610
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	301'550
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	4.1%

Zürich, Altstetterstrasse 186

Marktwert in CHF	8'370'000
WAULT in Jahren	2.5
Bruttorendite zum Marktwert	3.0%
Baujahr / Renovation	1971 / 2010
Vermietungsquote per Periodenende	95.9%
Vermietbare Fläche in m ²	719
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	249'845
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	3.4%

Kriens, Kosthausstrasse 11

Marktwert in CHF	7'180'000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	3.5%
Baujahr / Renovation	1988
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m ²	875
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	253'540
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	3.4%

Moosleerau, Im Winkel 406

Marktwert in CHF	6'620'000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	4.2%
Baujahr / Renovation	2012
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m ²	1'355
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	277'755
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	3.7%

St. Gallen, Lukasstrasse 2

Marktwert in CHF	3'780'000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	3.9%
Baujahr / Renovation	1910 / 2018
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m ²	606
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	148'536
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	2.0%

Kommerziell genutzte Bauten

Solothurn, Hauptgasse 18/28

Marktwert in CHF	21'270'000
WAULT in Jahren	5.5
Bruttorendite zum Marktwert	3.8%
Baujahr / Renovation	1900 / 2021
Vermietungsquote per Periodenende	97.7%
Vermietbare Fläche in m ²	2'240
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	812'376
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	11.0%

Bern, Marktgasse 56

Marktwert in CHF	17'330'000
WAULT in Jahren	4.0
Bruttorendite zum Marktwert	3.9%
Baujahr / Renovation	1963
Vermietungsquote per Periodenende	97.7%
Vermietbare Fläche in m ²	859
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	670'188
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	9.0%

Aarau, Bahnhofstrasse 18

Marktwert in CHF	13'840'000
WAULT in Jahren	2.7
Bruttorendite zum Marktwert	4.9%
Baujahr / Renovation	1969 / 2023
Vermietungsquote per Periodenende	98.2%
Vermietbare Fläche in m ²	2'094
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	659'387
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	8.9%

Bauma, Heinrich-Gujerstrasse 10

Marktwert in CHF	11'270'000
WAULT in Jahren	11
Bruttorendite zum Marktwert	4.0%
Baujahr / Renovation	1966 / 2023
Vermietungsquote per Periodenende	99.9%
Vermietbare Fläche in m ²	2'250
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	454'945
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	6.1%

Bern, Amthausgasse 1

Marktwert in CHF	11'250'000
WAULT in Jahren	2.1
Bruttorendite zum Marktwert	3.4%
Baujahr / Renovation	1907 / 2019
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m ²	1'108
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	383'028
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	5.2%

St. Gallen, Multergasse 21

Marktwert in CHF	8'550'000
WAULT in Jahren	1.6
Bruttorendite zum Marktwert	3.6%
Baujahr / Renovation	1899 / 2017
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m ²	575
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	304'083
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	4.1%

Zürich, Bederstrasse 103 & 103a

Marktwert in CHF	7'250'000
WAULT in Jahren	0.5
Bruttorendite zum Marktwert	3.2%
Baujahr / Renovation	1882 / 2016
Vermietungsquote per Periodenende	84.4%
Vermietbare Fläche in m ²	480
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	231'000
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	3.1%

Gemischte Bauten

Zug, Gotthardstrasse 14 / 16

Marktwert in CHF	26'790'000
WAULT in Jahren	6.6
Bruttorendite zum Marktwert	3.3%
Baujahr / Renovation	1968 / 2023
Vermietungsquote per Periodenende	99.7%
Vermietbare Fläche in m ²	1'744
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	879'285
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	11.9%

Interlaken, Marktgasse 11 / 13

Marktwert in CHF	18'310'000
WAULT in Jahren	8.0
Bruttorendite zum Marktwert	4.1%
Baujahr / Renovation	1827 / 2020
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m ²	1'728
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	743'208
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	10.0%

Risch-Rotkreuz, Rigiweg 23

Marktwert in CHF	7'620'000
WAULT in Jahren	9.8
Bruttorendite zum Marktwert	4.0%
Baujahr / Renovation	1988 / 1995
Vermietungsquote per Periodenende	93.7%
Vermietbare Fläche in m ²	997
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	288'096
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	3.9%

Projekte

Biel, Rainstrasse 16

Marktwert in CHF	5'380'000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	n/a
Baujahr / Renovation	1992
Vermietungsquote per Periodenende	n/a
Vermietbare Fläche in m ²	1'806
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	n/a
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	n/a



Rigiweg 23 | Risch

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	4.30	4.20
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

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.

Vermögensrechnung

	30.06.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht	177'636	420'345
Anteile an anderen Immobilienfonds	6'022'100	6'022'100
Sonstige Vermögenswerte	1'924'764	1'044'647
Total kurzfristig gehaltene Aktiven	8'124'500	7'487'092
Wohnbauten	55'370'000	60'257'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	90'760'000	71'634'000
Gemischte Bauten	52'720'000	52'251'000
Projekte	5'380'000	5'477'000
Total Grundstücke	204'230'000	189'619'000
Gesamtfondsvermögen	212'354'500	197'106'092
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	-40'547'500	-47'981'250
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-4'529'255	-2'398'554
Total kurzfristiges Fremdkapital	-45'076'755	-50'379'804
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Hypotheken	-26'396'000	-35'646'000
Geschätzte Liquidationssteuer	-2'732'299	-2'209'573
Total langfristiges Fremdkapital	-29'128'299	-37'855'573
Nettofondsvermögen	138'149'446	108'870'715
Anteile	30.06.2025	31.12.2024
Anzahl Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	874'323	607'066
Ausgegebene Anteile	232'654	267'257
Zurückgenommene Anteile	-9'016	0
Anzahl Anteile bei Abschluss der Berichtsperiode	1'097'961	874'323
Nettoinventarwert pro Anteil bei Abschluss der Berichtsperiode	125.82	124.52
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2025	01.01.2024
- 30.06.2025	- 31.12.2024	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	108'870'715	74'451'620
Ausschüttungen	-3'872'489	-2'549'677
Saldo aus dem Anteilsverkehr	26'761'908	31'601'770
Gesamterfolg	6'389'312	5'367'002
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	138'149'446	108'870'715

Erfolgsrechnung

	01.01.2025 - 30.06.2025 CHF	01.01.2024 - 30.06.2024 CHF
Erträge		
Netto-Mietzinseinnahmen	3'726'767	2'884'513
Sonstige Erträge	150'000	221'823
Einkauf in laufende Nettoerträge	940'770	220'934
Total Erträge	4'817'537	3'327'270
Aufwände		
Hypothekarzinsen	-607'479	-568'162
Unterhalt und Reparaturen	-215'003	-114'786
Liegenschaftsverwaltung	-171'635	-90'050
Liegenschaftssteuern	-16'706	-10'295
Gewinn- und Kapitalsteuern	-216'953	-87'316
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹⁾	-48'372	-57'077
Reglementarische Vergütung: Fondsleitung	-523'483	-381'687
Reglementarische Vergütung: Depotbank	-27'000	-16'800
Reglementarische Vergütung: Immobilienverwaltung	-160'257	-94'331
Sonstige Aufwände	-23'732	-89'610
Total Aufwände	-2'010'618	-1'510'112
Total Nettoertrag	2'806'919	1'817'158
Realisierte Kapitalgewinne- und verluste ²⁾	1'881'542	0
Realisierter Erfolg	4'680'961	1'817'158
Nicht realisierte Kapitalgewinne- und verluste ²⁾	1'708'350	80'803
Gesamterfolg	6'389'312	1'897'962

¹⁾ Der Prüfaufwand für das erste Halbjahr 2025 beläuft sich auf CHF 14'851

²⁾ Nach Abzug der Liquidationssteuern



Hauptgasse 18 und 28 | Solothurn

Anhang

Mietzinseinnahmen

Im ersten Halbjahr 2025 erzielten die Liegenschaften Soll-Nettomieten von CHF 3.6 Mio. Hinzu kamen mit den unterjährigen Liegenschaftszukäufen in Zürich, Kriens und Bern zusätzliche Soll-Nettomieten von CHF 0.2 Mio.

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
	in CHF	in CHF
Mietzinseinnahmen		
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	3'784'707	2'918'105
Leerstände	-60'815	-31'012
Inkassoverluste, Rabatte & sonstige Erträge	2'875	-2'580
Total	3'726'767	2'884'513

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste

Mit den Verkäufen der Liegenschaften in Moosleerau, Im Winkel 215 und Sissach im ersten Halbjahr 2025 konnte der PSO erstmalig Kapitalgewinne realisieren. Abzüglich der Liquidationssteuern belaufen sich die realisierten Kapitalgewinne auf CHF 1.9 Mio.

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
	in CHF	in CHF
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		
Realisierte Kapitalgewinne	3'118'372	0
Liquidationssteuern	-1'236'830	0
Total	1'881'542	0

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

Auf das Bestandesportfolio per 31. Dezember 2024 von CHF 189.6 Mio. resultiert im ersten Halbjahr 2025 erneut eine Aufwertung von CHF 1.1 Mio. Die Aufwertung entspricht 0.6% des Bestandesportfolios ohne die Abgänge Moosleerau, Im Winkel 215 und Sissach. Durch die vier Liegenschaftszukäufe konnten weitere Einwertungsgewinne von CHF 2.9 Mio. vor Liquidationssteuern erzielt werden. Abzüglich nicht realisierter Kapitalverluste (Korrektur der historische Ein- und Aufwertungsgewinne der beiden veräusserten Liegenschaften) von CHF 1.8 Mio. sowie latenter Liquidationssteuern erzielte der PSO im ersten Halbjahr 2025 nicht realisierte Kapitalgewinne von insgesamt CHF 1.7 Mio.

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
	in CHF	in CHF
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		
Nicht realisierte Kapitalgewinne	4'041'731	80'803
Nicht realisierte Kapitalverluste ¹⁾	-1'810'656	0
Liquidationssteuern	-522'725	0
Total	1'708'350	80'803

¹⁾ Die nicht realisierten Kapitalverluste entsprechen den historischen Ein- und Aufwertungsgewinnen der im ersten Halbjahr 2025 veräusserten Liegenschaften Moosleerau, Im Winkel 125 und Sissach, Itingerstrasse 4-14.

Veränderung des Nettofondsvermögens

Das Nettofondsvermögen stieg im ersten Halbjahr 2025 von CHF 108.9 Mio. auf CHF 138.1 Mio. Am 22. April 2025 wurde eine Ausschüttung von CHF 4.30 pro Anteilsschein vorgenommen, was insgesamt einem Ausschüttungsbetrag von CHF 3.9 Mio. und einer Ausschüttungsquote von 98.8% entsprach. Der Saldo aus dem Anteilsverkehr in Höhe von CHF 26.8 Mio. wurde durch eine Rücknahme von 9'016 Anteilsscheinen zu CHF 1.1 Mio. im März 2025, eine Teil-Sacheinlage von CHF 3.9 Mio. im April 2025 und durch die ordentliche Kapitalerhöhung von CHF 24.0 Mio. im Juni 2025 beeinflusst.

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Veränderung des Nettofondsvermögens	in CHF	in CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	108'870'715	74'451'620
Ausschüttungen	-3'872'489	-2'549'677
Saldo aus dem Anteilsverkehr	26'761'908	31'601'770
Gesamterfolg	6'389'312	5'367'002
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	138'149'446	108'870'715

Informationen zur Steuerbilanz und den gekündigten Anteilen

	30.06.2025	31.12.2024
Steuerbilanz und gekündigte Anteile	in CHF	in CHF
Abschreibungen der Grundstücke	5'967'145	4'870'944
Rückstellungen für künftige Reparaturen	1'002'663	811'733
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0	0
Auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Anteile	0	2'700

Angaben über Derivate

Der PSO setzt keine Derivate ein.

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 Fondsvertrags («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 sich 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») bewertet. 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 Verkaufsverhaltens 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.

Verkaufsrestriktion 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-Einkommenssteuer 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.



Kosthausstrasse 1-7 | Kriens

Vergütungen und Nebenkosten

Zulasten der Anleger und Anlegerinnen	Effektiv	Maximal
Ausgabekommission <i>in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile</i>	2.00%	3.00%
Rücknahmekommission <i>in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile</i>	3.00%	3.00%
Zulasten des Fondsvermögens	Effektiv	Maximal
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds <i>in % des Gesamtfondsvermögens</i>	0.50%	1.00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten <i>in % der Baukosten</i>	n/a	4.00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften <i>in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen</i>	4.30%	5.00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Grundstücken <i>in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird</i>	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 <i>in % des Nettofondsvermögens</i>	0.05%	0.10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerinnen und Anleger <i>in % des Ausschüttungsbetrags</i>	0.25%	0.25%

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten in CHF	Marktwert in CHF	Mietzinsein- nahmen in CHF	Vermietung per Stichtag in %
Wohnbauten				
Ueken, Dorfstrasse 10-14	19'165'998	19'820'000	376'143	100.0
Kriens, Kosthausstrasse 1, 3, 5 & 7	9'582'191	9'600'000	61'674	100.0
Zürich, Altstetterstrasse 186	7'069'464	8'370'000	79'379	95.9
Kriens, Kosthausstrasse 11	6'925'474	7'180'000	123'762	100.0
Moosleerau, Im Winkel 406	6'248'783	6'620'000	138'521	100.0
St. Gallen, Lukasstrasse 2	3'569'008	3'780'000	74'268	100.0
Total	52'560'918	55'370'000	853'746	99.7
Kommerziell genutzte Bauten				
Solothurn, Hauptgasse 18/28	20'008'675	21'270'000	396'444	97.7
Bern, Marktgasse 56	17'014'564	17'330'000	330'545	97.7
Aarau, Bahnhofstrasse 18	13'362'169	13'840'000	321'990	98.2
Bauma, Heinrich-Gujerstrasse 10	10'605'723	11'270'000	227'126	99.9
Bern, Amthausgasse 1	9'920'497	11'250'000	0	100.0
St. Gallen, Multergasse 21	7'516'165	8'550'000	152'502	100.0
Zürich, Bederstrasse 103 & 103a	6'937'950	7'250'000	32'500	84.4
Total	85'365'743	90'760'000	1'461'107	98.1
Gemischte Bauten				
Zug, Gotthardstrasse 14-16	26'531'580	26'790'000	437'821	99.7
Interlaken, Marktgasse 11-13	15'988'061	18'310'000	371'604	100.0
Risch-Rotkreuz, Rigiweg 23	6'727'405	7'620'000	138'032	93.7
Total	49'247'046	52'720'000	947'457	99.0
Total Bauten exkl. Projekte	187'173'707	198'850'000	3'262'310	98.7
Projekte				
Biel, Rainstrasse 16	6'240'102	5'380'000	2'351	n/a
Total	6'240'102	5'380'000	2'351	n/a
Total Portfolio	193'413'811	204'230'000	3'264'661	

Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Bewertungen entsprechen der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 lit. c.

Transaktionen im ersten Halbjahr 2025

Ort, Adresse	Eigentumsübertragung	Marktwert in CHF
--------------	----------------------	------------------

Ankäufe

Zürich, Altstetterstrasse 186	31.03.2025	8'370'000
Kriens, Kosthausstrasse 1, 3, 5 & 7	17.04.2025	9'600'000
Zürich, Bederstrasse 103 & 103a	26.05.2025	7'250'000
Bern, Amthausgasse 1	25.06.2025	11'250'000
Total		36'470'000

Verkäufe

Moosleerau, Im Winkel 215	16.06.2025	-
Sissach, Itingerstrasse 4-14	25.06.2025	-

Anteile an anderen Immobilienfonds	Anschaffungskosten in CHF	Marktwert in CHF
PURE Real Estate Debt L-QIF	6'022'100	6'226'851
Total	6'022'100	6'226'851

Anlagen	in CHF
---------	--------

Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 lit. 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 lit. 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 lit. c.	210'252'100 ¹⁾
Total	210'252'100

¹⁾ davon Anteile im Wert von CHF 6'022'100 vom PURE Real Estate Debt L-QIF



Reinhard

BELDONA

Rework

Waffel Bellini
Gelateria Bellini

Marktgasse 56 | Bern

Angaben zur Fremdfinanzierung

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festen Vorschüssen waren jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Per 30. Juni 2025 bestehen CHF 18.4 Mio. mit Schuldbrief besicherte Kreditzusagen.

Kreditart	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz in %	Nominalwert in CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
<i>Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten</i>				
Kassaschein	30.04.2025	30.07.2025	0.66	18'000'000
Kassaschein	31.01.2025	31.07.2025	0.75	6'000'000
Festhypothek	26.09.2023	26.09.2025	2.34	6'207'500
Fester Vorschuss	30.06.2025	30.09.2025	0.67	10'340'000
Festhypothek	02.02.2017	01.02.2026	1.44	150'000
Festhypothek	12.05.2018	11.05.2026	1.49	200'000
Festhypothek	12.05.2019	11.05.2026	1.02	400'000
Total				41'297'500

Langfristige Verbindlichkeiten				
<i>Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren</i>				
Festhypothek	23.08.2024	23.08.2026	1.30	6'450'000
Festhypothek	28.03.2023	26.03.2027	2.27	1'200'000
Festhypothek	12.05.2019	11.05.2027	1.10	400'000
Fester Vorschuss	30.06.2019	30.06.2027	1.15	1'000'000
Festhypothek	01.07.2017	30.06.2027	1.38	350'000
Festhypothek	01.07.2021	30.06.2028	0.91	200'000
Festhypothek	07.07.2021	30.06.2028	0.91	150'000
Fester Vorschuss	30.06.2019	30.06.2029	1.42	1'200'000
Festhypothek	01.02.2021	01.02.2030	0.77	1'970'500
Total				12'920'500

Langfristige Verbindlichkeiten				
<i>Fälligkeit über 5 Jahre</i>				
Festhypothek	07.07.2020	30.06.2030	1.13	500'000
Festhypothek	01.07.2020	30.06.2030	1.12	200'000
Festhypothek	04.01.2021	04.01.2031	0.87	1'970'500
Festhypothek	02.02.2021	01.02.2031	1.05	350'000
Festhypothek	01.04.2021	01.04.2031	0.77	7'180'000
Fester Vorschuss	30.06.2019	30.06.2031	1.75	1'200'000
Festhypothek	01.07.2022	31.01.2032	2.18	425'000
Festhypothek	31.08.2022	30.08.2033	2.53	500'000
Festhypothek	19.10.2022	18.10.2033	2.58	400'000
Total				12'725'500

Während der Berichtsperiode zurückbezahlte Hypotheken

Fester Vorschuss	01.02.2024	31.01.2025	17'900'000
Fester Vorschuss	30.12.2024	31.01.2025	5'650'000
Festhypothek	02.02.2015	01.02.2025	250'000
Festhypothek	31.01.2016	01.02.2025	150'000
Festhypothek	12.06.2023	12.06.2025	3'500'000
Fester Vorschuss	30.06.2023	30.06.2025	3'800'000
Fester Vorschuss	30.05.2025	30.06.2025	19'810'000
Festhypothek	23.08.2025	24.06.2025	12'650'000
Total			63'710'000

Angaben zur Geschäftstätigkeit

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	in % der Mietzinseinnahmen
Amman Globalbau AG	9.92%
Beldona AG	6.41%

Geschäfte mit Nahestehenden

Die PURE Funds AG ist Mieterin des 3. und 4. Stockwerkes der Liegenschaft *Zug, Gotthardstrasse 14-16*. Der Mietvertrag wurde am 1. Oktober 2023 zu Marktkonditionen für weitere zehn Jahre verlängert.

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

Der PSO zeichnete am 18. Dezember 2024 60'221 Anteile des *PURE Real Estate Debt L-QIF* zum Preis von CHF 100.00 pro Anteil. Zum Stichtag beträgt der Wert pro Anteil CHF 103.40. Der PSO plant, die Anteile am *PURE Real Estate Debt L-QIF* bis Ende Geschäftsjahr 2025 abzubauen.

Immobilien Gesellschaften des Fonds

Der Fonds besitzt keine Immobilien Gesellschaften.

Ausschüttung

Am 25. April 2025 zahlte der PSO für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr eine um 10 Rappen erhöhte Ausschüttung von CHF 4.30 pro Anteilschein aus. Die Ausschüttungsquote betrug 98.8%, was einer Ausschüttungsrendite von 3.5% entsprach.

Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche auf die Beurteilung der Vermögens- oder Finanzierungslage Einfluss hätten.

Weitere Informationen gem. Art. 95 KKV-FINMA

Es bestehen keine weiteren Informationen, welche auf die Beurteilung der Vermögens- oder Finanzierungslage Einfluss hätten.

Sonstige Informationen an die Anleger

Änderungen im Verwaltungsrat der Fondsleitung

Christian Gees, Präsident des Verwaltungsrats, ist per 31. Dezember 2024 aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden. Neuer Präsident des Verwaltungsrats ab 1. Januar 2025 ist Marco Fiorini.

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).

Bericht des Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
CH-6300 Zug

Zürich, 23. Juli 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 30. Juni 2025

An die Geschäftsleitung der PURE Funds AG

Referenz-Nummer
118410.2501

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 2025 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.

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

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.

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 2024 bis 30. Juni 2025 wurden zwei Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 17 Renditeliegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller 17 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2025 beträgt 204'230'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der PURE Funds AG in der Übersicht:

PURE Funds AG	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Renditeliegenschaften	17	204 230	100.0%
Total Liegenschaften	17	204 230	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 31. Dezember 2024 bis 30. Juni 2025 wurden vier Liegenschaft neu erworben:

Strasse	Ort	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Altstetterstrasse 186	Zürich	8 370	23.0%
Kosthausstrasse 1, 3, 5, 7	Kriens	9 600	26.3%
Bederstrasse 103, 103a	Zürich	7 250	19.9%
Amthausgasse 1	Bern	11 250	30.8%
Total Liegenschaften		36 470	100.0%

Zudem wurden in der Berichtsperiode zwei Liegenschaften veräussert:

- Im Winkel 215, Moosleerau
- Itingerstrasse 4-14, Sissach

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 23. Juli 2025



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 2025 für die Bewertungen per 30. Juni 2025 wurden aus den Vorbewertungen übernommen und mit Informationen bis Juni 2025 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 2.40 Prozent bis 3.60 Prozent (netto, real).
- *Teuerung:* In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 1.0 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
www.pure.swiss

Michael Kirschner | Head Investment Management
Tel +41 41 726 19 13 | michael.kirschner@pure.swiss