



**Investorenpräsentation
Kapitalerhöhung April 2024**

PURE Swiss Opportunity REF



INFORMATIONEN ZUR GEPLANTEN KAPITALERHÖHUNG



Zeichnungsfrist	8. bis 19. April 2024
Emissionsvolumen	Maximal CHF 53 Mio.
Emissionspreis	CHF 122.15
Bezugsverhältnis	7:5 – Sieben (7) bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von fünf (5) neuen Anteilen
Fondsleitung	PURE Funds AG
Fonds	PURE Swiss Opportunity REF
Lead Manager	Zürcher Kantonalbank

VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

Opportunitäten	Erwerb attraktiver Liegenschaften aus der Akquisitionspipeline bzw. bereits vertraglich gesicherter Objekte
Diversifikation	Erweiterung Portfolio gemäss Anlagestrategie Erreichung von höherer Diversifikation nach Nutzungsart und Lagen
Fremdfinanzierung	Reduktion der Fremdfinanzierungsquote
Fondsvolumen	Erhöhung Gesamtfondsvermögen gemäss Wachstumsstrategie

01

PURE Swiss Opportunity REF

Ausgewählte Kennzahlen per 31. Dez. 2023
Übersicht per 31. Dezember 2023
Anlagestrategie
Highlights PSO
Wieso Immobilienfonds

02

Kapitalerhöhung und Ausblick

Wachstumsstrategie
und Kotierung
Pipeline
Attraktives Marktumfeld
Wieso in den PSO
investieren
Terminplan
Fondsinformationen
Konditionen

03

Liegenschaften

Portfolioübersicht
Objektinformationen

04

Nachhaltigkeit

Umsetzung Fondsleitung
Umsetzung Fonds
AMAS umweltrelevante
Kennzahlen

05

PURE Funds AG

Wofür wir stehen
Zahlen und Fakten
Wer wir sind
Was wir anbieten
Kunden und Partner

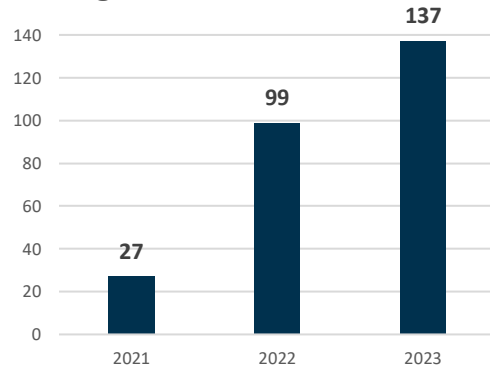
01

PURE Swiss Opportunity REF

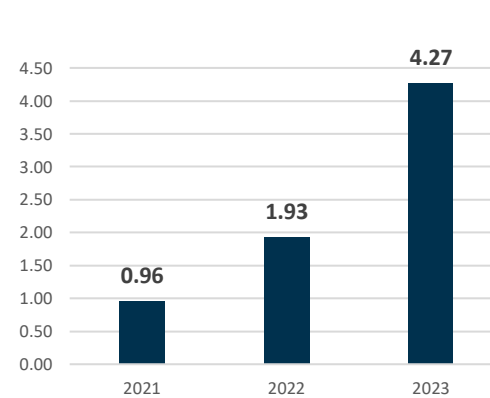


AUSGWÄHLTE KENNZAHLEN PER 31. DEZEMBER 2023

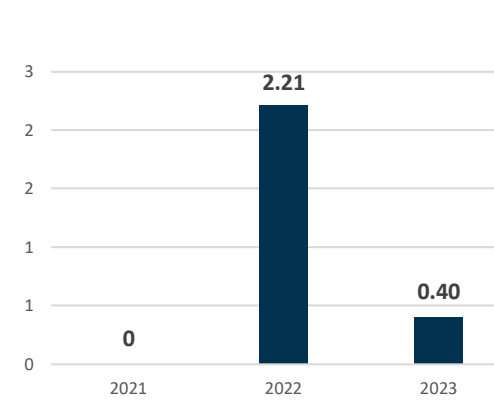
Verkehrswert der Liegenschaften (CHF Mio.)



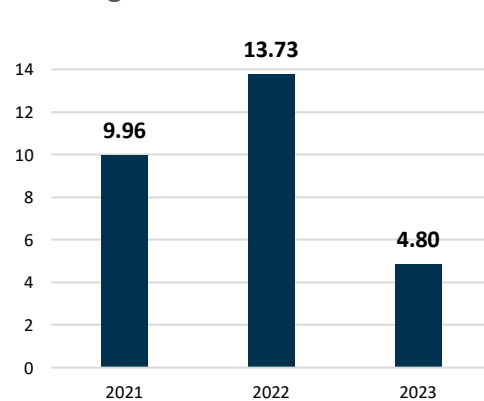
Mietzinseinnahmen (CHF Mio.)



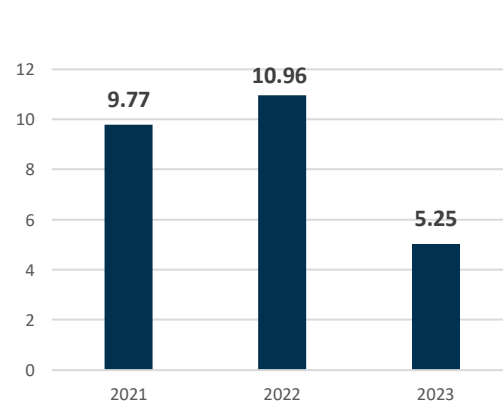
Leerstand Periodenende (in %)



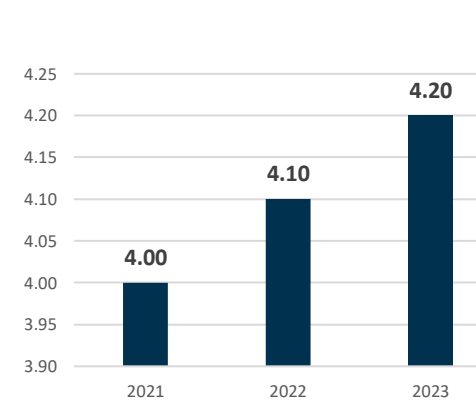
Anlagerendite (in %)



Eigenkapitalrendite (in %)



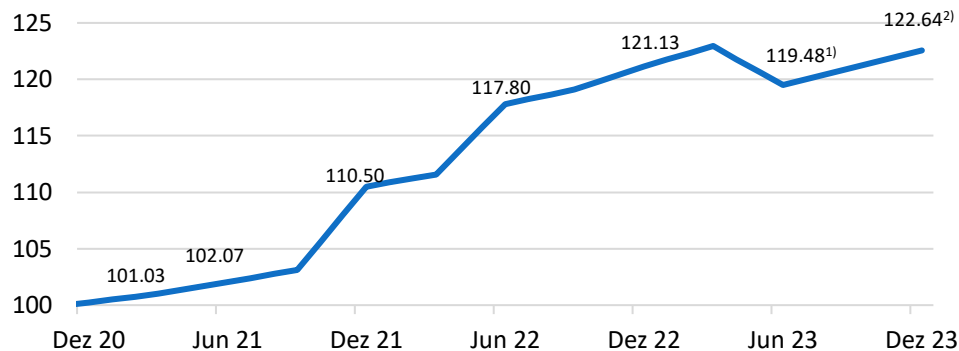
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)



- ✦ Der Verkehrswert des Liegenschaftenportfolios wächst auf CHF 136.8 Mio.
- ✦ Die Mietzinseinnahmen konnten mit CHF 4.3 Mio. mehr als verdoppelt werden.
- ✦ Die sechs im Jahr 2023 erworbenen Liegenschaften trugen massgeblich zur erzielten Anlagerendite von 4.8% bei.
- ✦ Der **PSO** wird für das dritte Jahr in Folge die Ausschüttung um 10 Rappen auf CHF 4.20 pro Anteil erhöhen.

ÜBERSICHT PER 31. DEZEMBER 2023

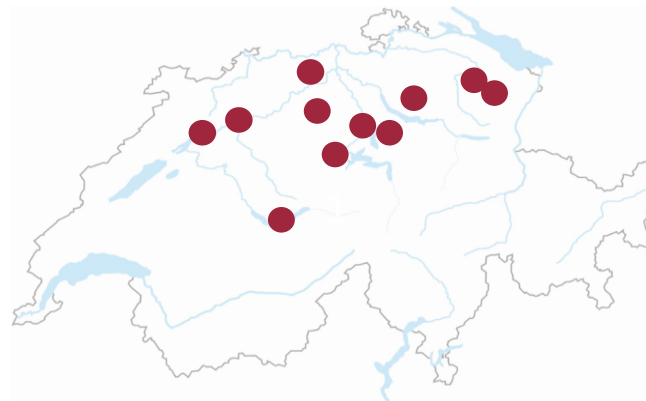
NAV-Entwicklung seit Lancierung



¹⁾ Ausschüttung 2023 CHF 4.10 pro Anteilsschein

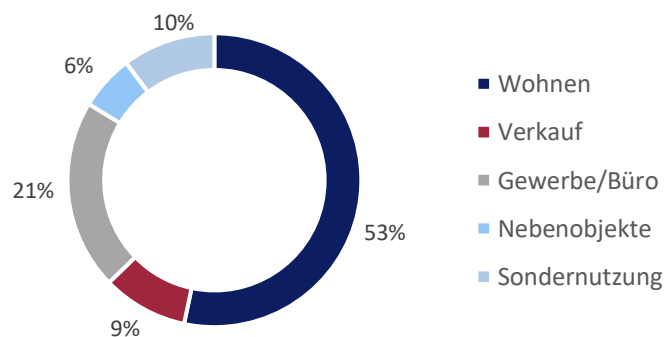
²⁾ Ausschüttung 2024 CHF 4.20 pro Anteilsschein am 26. April 2024

Marktwert nach Regionen

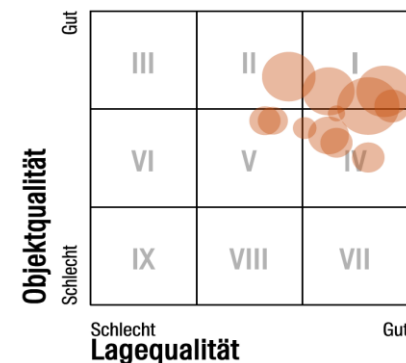


Region	Marktwert in CHF	Marktwert in %
Zentralschweiz	40'367'000	30%
Nordwestschweiz	27'882'000	20%
Zürich	11'230'000	8%
Ostschweiz	12'218'000	9%
Mittelland	45'129'000	33%
Total	136'826'000	100%

Nutzungsart nach Fläche



Objekt- und Standortqualität



STRATEGISCHES ZIELPORTFOLIO

Anlagestrategie

– Lage

Attraktive Mikrolagen in wirtschaftlich starken **Regionalzentren** und **Standorte mit Wachstumspotenzial**
 > Attraktives Rendite-Risiko-Profil

– Nutzung

Wohnliegenschaften ergänzt durch ausgewählte **Immobilien mit kommerziellem Anteil** bilden das Kernportfolio
 > Generierung von stabilen Cash-Flows

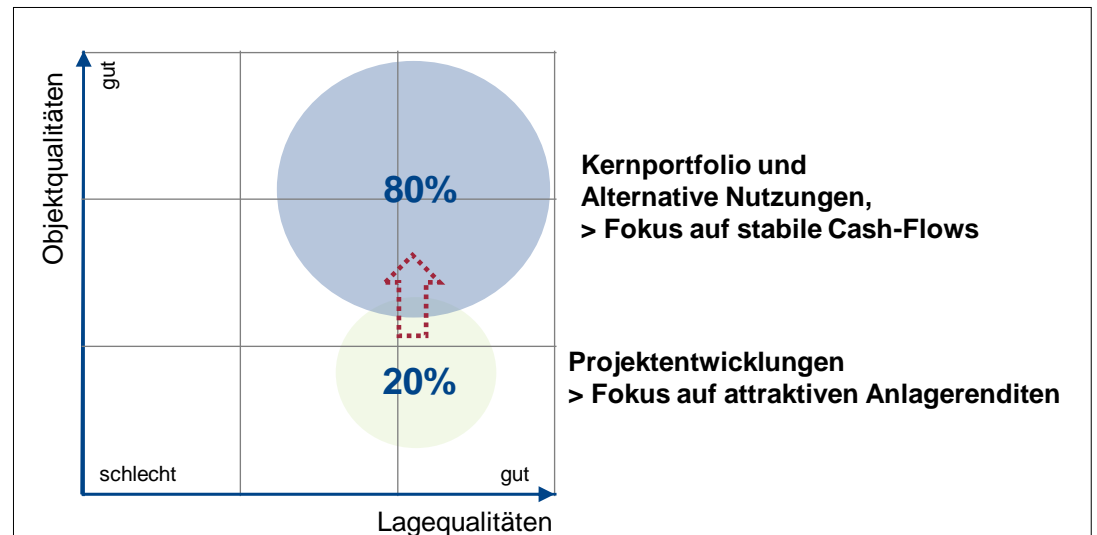
– Projektentwicklungen

Ergänzt zum Kernportfolio tragen **Projektentwicklungen** zusätzlich zur **Wertsteigerung** bei
 > Generierung von attraktiven Anlagerenditen

– Potenzial

Realisierung von **strategiekonformen Opportunitäten**
 > Chancen erkennen und realisieren

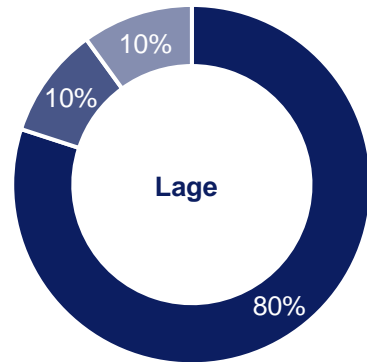
Qualitätsmatrix und Management Strategie



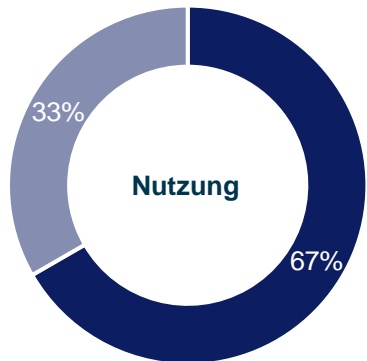
- Das Immobilienportfolio wird konsequent nach ESG-Kriterien für eine nachhaltige Anlagerendite weiter entwickelt

ALLOKATION STRATEGISCHES ZIELPORTFOLIO

Allokation nach Lage und Nutzung

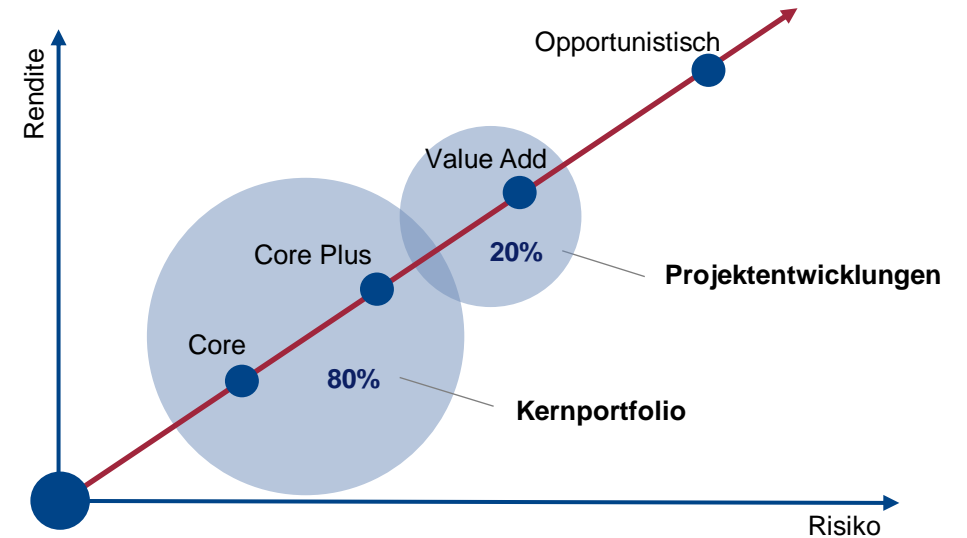


- Deutscheschweiz
- Französische Schweiz
- Italienische Schweiz



- Wohnen klassisch / alternativ
- Gewerbe (Food-Retail, Logistik, Büro)

Risikoallokation



- 80% des gesamten Portfolios bestehen aus **Core bis CorePlus Wohn- und Geschäftsliegenschaften** an gut erschlossenen Lagen in wirtschaftlich starken und wachsenden Regionen
- 20% des Portfolios sind einer höheren Risikoklasse alloziert und bestehen aus **Projektentwicklungen**. Dieses Teilportfolio soll entsprechend zum Kernportfolio höhere Renditen generieren

HIGHLIGHTS PSO



Exklusiver Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt

dank starker Vernetzung und partnerschaftlichen Beziehungen

ESG Kriterien als Bestandteil der Anlagestrategie

Bestehendes Portfolio und geplante Zukäufe an **hervorragenden Mikrolagen**

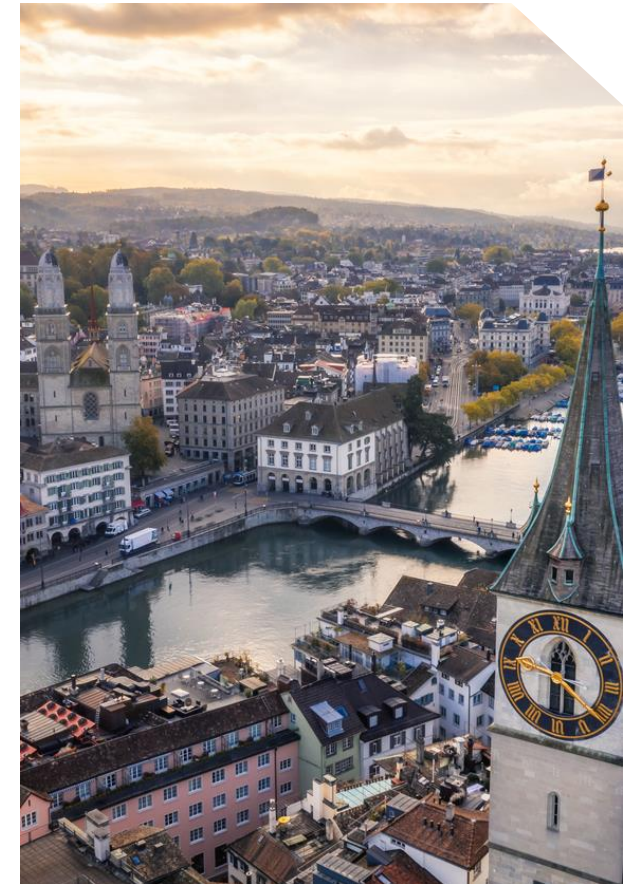
Ziel Anlagerendite von **5% – 7% p.a.** zzgl. mögliches **Agio** (CAGR letzte drei Jahre: **9.40%**)

Erträge und Kapitalgewinne für Anleger mit Wohnsitz in der Schweiz sind **steuerfrei**

Attraktive Ausschüttung (2023: CHF 4.20 pro Anteil = 3.42% Ausschüttungsrendite)

Börsenkotierung wird abhängig vom Marktumfeld und Fondvolumen ab Ende 2024 geprüft

Möglichkeit für Investitionen mittels **Sacheinlagen**



WIESO IMMOBILIENFONDS



+ **Zeitgewinn** durch Auslagerung von Kauf- / Verkauf, Bewirtschaftung und Entwicklung der Liegenschaften

+ **Reguliert** durch die FINMA

+ **Liquidität** dank ausserbörslichen Handel

+ **Einfach übertragbar** Fondsanteil = Wertpapier (Nachfolgeplanung)

+ **Diversifikation** nach Anzahl der Liegenschaften, unterschiedlichen Standorten und Nutzungsarten
→ konstante Erträge mit tieferem Risiko

+ **Potenzielles Agio**

+ **Steuereffizienz** für Anteilsinhaber mit Domizil Schweiz sind Erträge aus Immobilieninvestitionen von der Einkommens- und Vermögenssteuer befreit

+ **Verbesserung der Kostenstruktur**

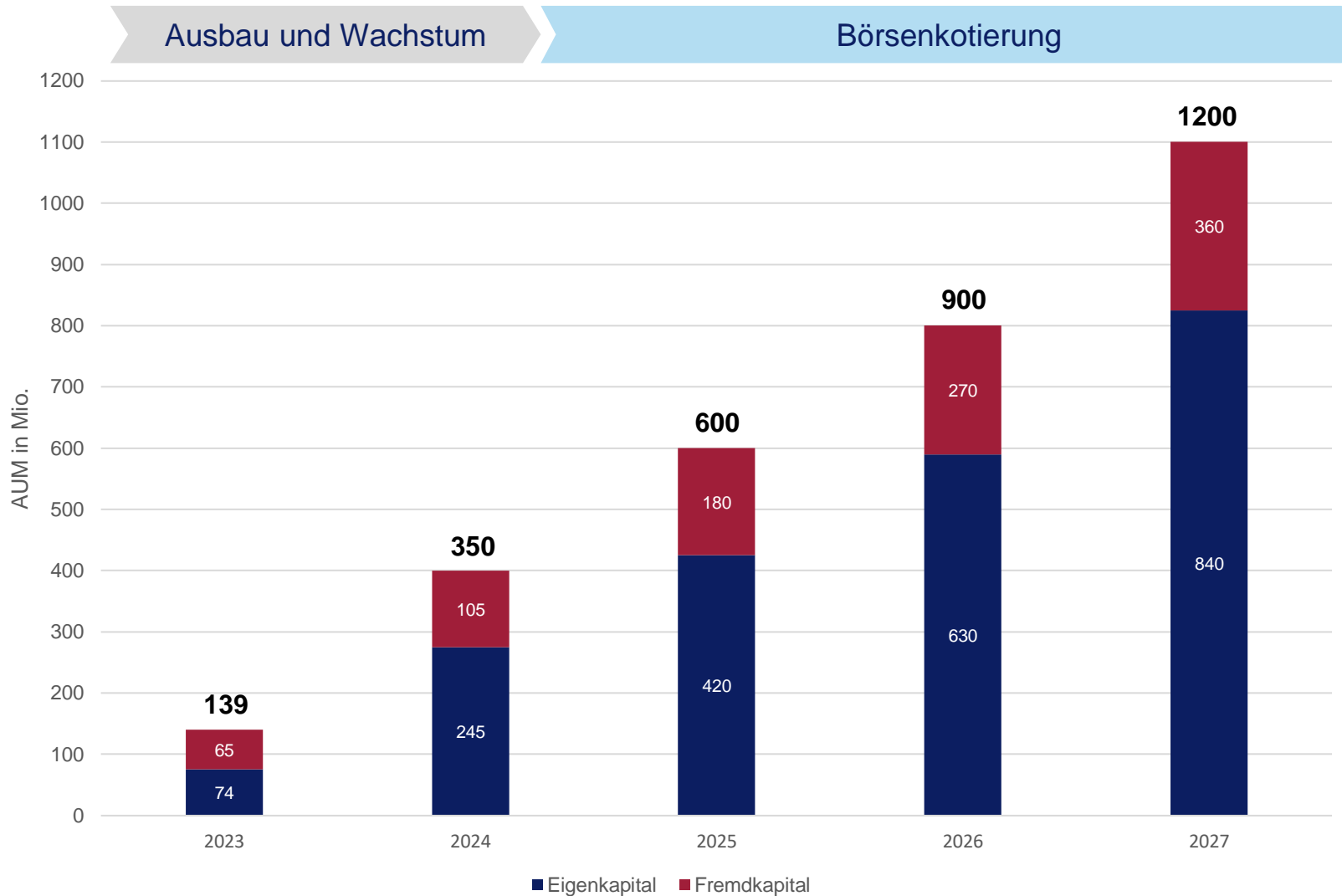


02

Kapitalerhöhung und Ausblick



WACHSTUMSZIELE UND ANGESTREBTE KOTIERUNG



- ✦ Bei attraktivem Marktumfeld und entsprechendem Portfoliovolumen wird eine **Kotierung ab Ende 2024** geprüft
- ✦ Weitere **Kapitalerhöhungen** zur Erreichung der Wachstumsziele
- ✦ Konstante **Fremdkapitalreduktion** auf unter 30% bis zur Kotierung

BEISPIELE FORTGESCHRITTENE VERHANDLUNGEN AUS DER PIPELINE

Ort	Nutzung	Kaufpreis in CHF	Prognostizierte Bruttorendite zu Ankaufspreis	Bemerkungen
Luzern	Wohnen	>12'000'000	3.8 %	Wohnliegenschaft, kernsaniert und ressourceneffizient mit Mietzinsgarantie und Aufwertungspotenzial in Innenstadtlage in Luzern
Geroldswil	Wohnen	>10'000'000	3.8 %	Wohnliegenschaft, kernsaniert und ressourceneffizient mit Mietzinsgarantie und Aufwertungspotenzial im Grossraum Zürich
Zürich	Wohnen	>15'000'000	3.3 %	Wohnliegenschaft, Neubau mit Wärmepumpenheizung in Stadtlage
Aarau	Gewerbe	>10'000'000	4.8 %	Gewerbe, vollvermietet, weitestgehend saniert, in bester Mikrolage nahe dem Bahnhof
Luzern	Gemischt	>50'000'000	3.2 %	Gemischt genutzte Liegenschaft, Trophy-Asset an bester Innenstadtlage, Teilsacheinlage

ATTRAKTIVES MARKTUMFELD

- 1 Stabile und Hohe Nettozuwanderung in die Schweiz
- 2 Weiterhin sinkende Bautätigkeit
- 3 Rückläufige Zinsen
- 4 Positive Entwicklung des Mietzinsniveaus
- 5 Niedrige Leerstandsquote und weiterhin angespannte Wohnungssituation

PSO ALS ATTRAKTIVE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT

01



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%

02



Immobilienportfolio von hoher Qualität (Lagen, Nutzungsmix, Baujahr, Renditen, Zustand, Mietdauer, niedrige Leerstände und ESG-Kriterien)

03



Immobilien mit hohem Cash-Flow oder Wertsteigerungspotenzial im Bestand und bei den geplanten Zukäufen

04



Umsetzung der ESG-Strategie zur **nachhaltigen Ausrichtung** des Portfolios

05



Exklusiver Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt/Off-Market Transaktionen dank starker Vernetzung

06



Mögliche Erzielung eines **Agios durch Kotierung**, welche ab Q4 2024 geprüft wird

TERMINPLAN



ZIELE FÜR DIE NÄCHSTEN 12 MONATE

Rentabilität	Generierung stabiler Cashflows, attraktiver Renditen und Käufen von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial
Wachstum	Strategiekonformer Ausbau des Immobilienportfolios mit Zukäufen, Kapitalerhöhungen und Sacheinlagen
Zukunftsorientiert arbeiten	Umsetzung weiterer Massnahmen unserer ESG-Strategie
Portfolio	Realisierung von Potenzialen und Wertsteigerungen innerhalb des Portfolios durch aktives Asset Management
Kotierung	Evaluierung einer Kotierung ab Ende 2024

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 der Erträge	Ausschüttend
Indikativer NAV	Quartalsweise publiziert
Aufsichtsbehörde	FINMA
Depotbank	BCV (Banque Cantonale Vaudoise)
Handelbarkeit	Sekundärhandel über BCV / Lienhardt & Partner Privatbank
Rücknahme von Anteilen	Auf Ende des Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten
Rechnungsjahr	1. Januar - 31. Dezember
Fondsvertrag mit Anhang	Zu finden auf www.pure.swiss und www.swissfunddata.ch

KONDITIONEN

Vergütungen und Nebenkosten	Berechnungsgrundlage	Geplant	Zu Lasten
Ausgabekommission	NAV	2.00%	Anleger
Rücknahmekommission	NAV	1.00%	Anleger
Management Fee	GAV	0.50%	Fondsvermögen
Transaktionsgebühren (Kauf / Verkauf)	Kauf-/ Verkaufspreis	2.50%	Fondsvermögen
Baukommission Neubau	Baukosten	2.50%	Fondsvermögen
Renovation, Umbau	Baukosten	3.00%	Fondsvermögen
Bewirtschaftungskosten	Ist-Miete	3.90%	Fondsvermögen
Depotbankkommission	NAV	0.045%	Fondsvermögen
Indikativer TER (Total Expense Ratio)	GAV	0.80%	Fondsvermögen

03

Liegenschaften



PORTFOLIOÜBERSICHT per 31. Dezember 2023

Adresse	Ort	Nutzung	Marktwert in CHF	Bruttorendite
Gotthardstrasse 14/16	Zug, ZG	Gemischt	26'220'000	3.2 %
Hauptgasse 18/28	Solothurn, SO	Gewerbe	20'790'000	3.9 %
Dorfstrasse 10-14	Ueken, AG	Wohnen	19'370'000	3.8 %
Marktgasse 11/13	Interlaken, BE	Gewerbe	18'260'000	4.1 %
Heinrich Gujerstrasse 10	Bauma, ZH	Gewerbe	11'230'000	3.9 %
Im Winkel 215/406	Moosleerau, AG	Wohnen	8'512'000	4.0 %
Multergasse 21	St. Gallen, SG	Gewerbe	8'498'000	3.5 %
Rigiweg 23	Risch, ZG	Gemischt	7'151'000	3.6 %
Kosthausstrasse 11	Kriens, LU	Wohnen	6'996'000	3.5 %
Rainstrasse 16	Biel, BE	Projekt	6'079'000	-
Lukasstrasse 2	St. Gallen, SG	Wohnen	3'720'000	3.8 %
Total			136'826'000	3.7 %

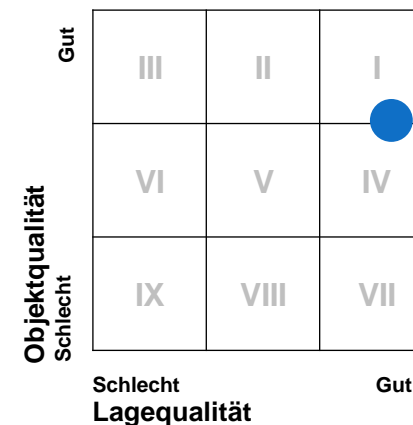
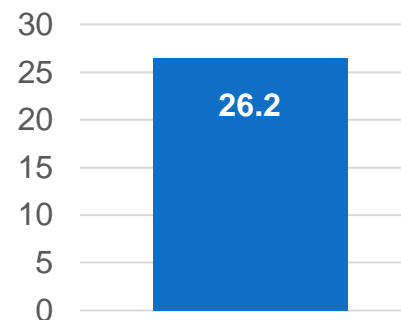
OBJEKTINFORMATIONEN



ZUG, Gotthardstrasse 14/16

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objekt DNA

Vermietungsquote
99.6%

Baujahr / Sanierung
1982 / 2022

Erwerbsjahr
2022

WAULT in Jahre
8.0

Bruttorendite
3.2%

Standortrating ¹⁾
4.5

Wohnfläche m²
391

Gewerbefläche m²
1'037

Retailfläche m²
78

Übrige Fläche m²
212

SOLL-Miete CHF
842'705

Investmentrating ¹⁾
4.7

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Wohnraum im Stadtzentrum
- ❖ Zentral gelegene Büro- und Gewerbeflächen mit bester Anbindung an den ÖV
- ❖ Anschluss an Wärmeverbund Circulago
- ❖ Interessanter Nutzungsmix

¹⁾ Quelle: Wüest Partner

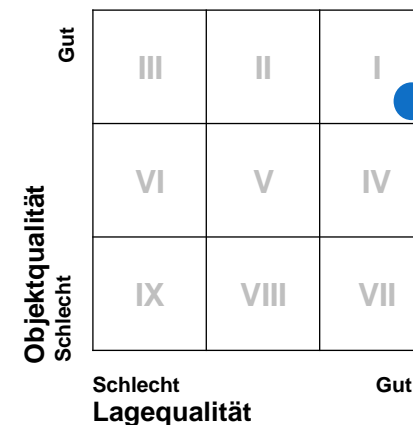
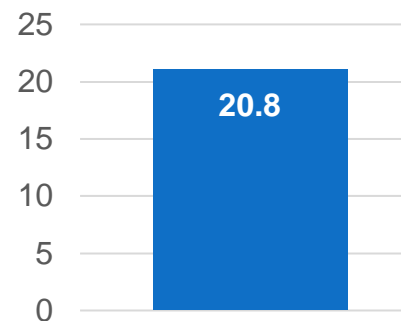
OBJEKTINFORMATIONEN



SOLOTHURN, Hauptgasse 18/28

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objekt DNA

Vermietungsquote
100%

Baujahr / Sanierung
1900 / 2020

Erwerbsjahr
2020

WAULT in Jahre
5.0

Bruttorendite
3.9%

Standortrating ¹⁾
4.7

Wohnfläche m²
1'193

Gewerbefläche m²
45

Retailfläche m²
788

Übrige Fläche m²
214

SOLL-Miete CHF
803'112

Investmentrating ¹⁾
4.4

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Wohnraum im Stadtzentrum
- ❖ Effizienz Gesamtenergie, GEAK C (Altbau mit erfolgter Totalsanierung)
- ❖ Zentral gelegene Gewerbeflächen bieten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

¹⁾ Quelle: Wüest Partner

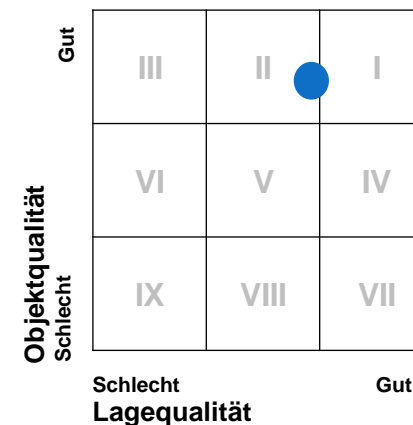
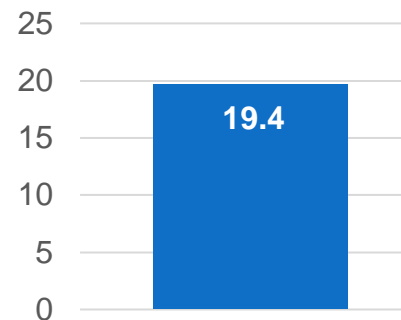
OBJEKTINFORMATIONEN



UEKEN, Dorfstrasse 10-14

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objekt DNA

Vermietungsquote
99.8%

Baujahr / Sanierung
2021

Erwerbsjahr
2022

WAULT in Jahre
-

Bruttorendite
3.8%

Standortrating ¹⁾
3.5

Wohnfläche m2
3'003

Gewerbefläche m2
-

Retailfläche m2
-

Übrige Fläche m2
-

SOLL-Miete CHF
736'944

Investmentrating ¹⁾
3.0

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Neubau im Minergiestandard
- ❖ Hoher Ausbaustandard der Wohnungen kombiniert mit direkter Naherholung
- ❖ Breiter und optimaler Nutzungsmix von 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen

¹⁾ Quelle: Wüest Partner

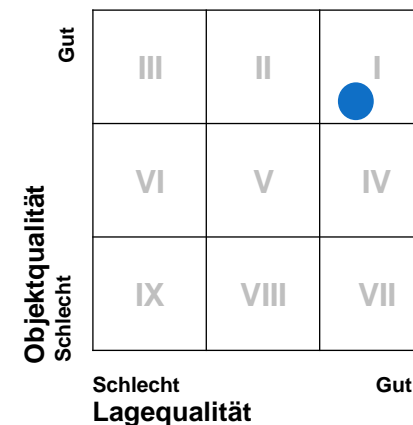
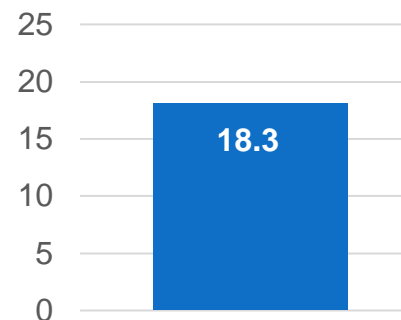
OBJEKTINFORMATIONEN



INTERLAKEN, Marktgasse 11/13

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objekt DNA

Vermietungsquote
100%

Baujahr / Sanierung
1827 / 2020

Erwerbsjahr
2022

WAULT in Jahre
5.1

Bruttorendite
4.1%

Standortrating¹⁾
4.0

Wohnfläche m²
-

Gewerbefläche m²
1'725

Retailfläche m²
-

Übrige Fläche m²
-

SOLL-Miete CHF
743'208

Investmentrating¹⁾
4.0

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Wärmedämmung und Wärmeerzeugung wurden bereits umgesetzt
- ❖ Attraktiver Nutzungsmix an hochfrequenzierter Zentrums-lage
- ❖ Hohe Drittverwendbarkeit der Gewerbeflächen durch vielfältig nutzbare Flächen

¹⁾ Quelle: Wüest Partner

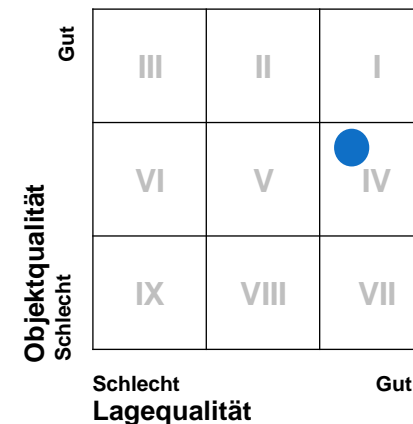
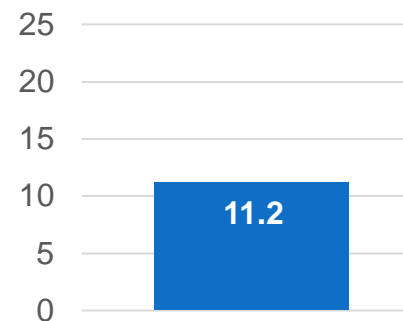
OBJEKTINFORMATIONEN



BAUMA, Heinrich Gujerstrasse 10

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objekt DNA

Vermietungsquote
99.2%

Baujahr / Sanierung
1966 / 2023

Erwerbsjahr
2023

WAULT in Jahre
13.5

Bruttorendite
3.9%

Standortrating¹⁾
4.0

Wohnfläche m²
736

Gewerbefläche m²
346

Retailfläche m²
680

Übrige Fläche m²
458

SOLL-Miete CHF
441'092

Investmentrating¹⁾
3.8

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

¹⁾ Quelle: Wüest Partner

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Guter Zustand, umfangreiche Sanierung der Verkaufsfläche in 2023
- ❖ Gute Grundrisse und Ausbaustandard
- ❖ Guter Nutzungsmix und langfristiger Mietvertrag mit Migros
- ❖ Fernwärme ab 2024
- ❖ Zentrumsüberbauung mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr

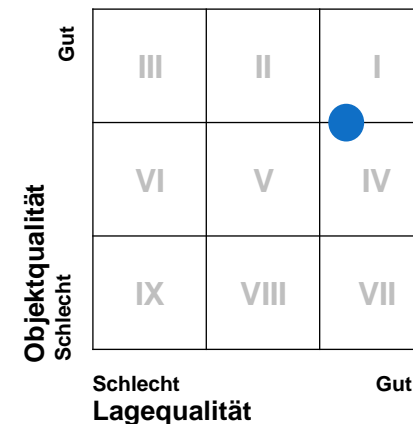
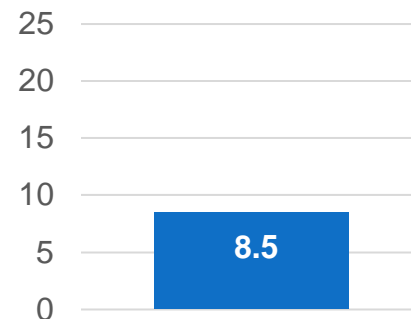
OBJEKTINFORMATIONEN



MOOSLEERAU, Im Winkel 215/406

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objekt DNA

Vermietungsquote
98.7%

Baujahr / Sanierung
2012 & 2014

Erwerbsjahr
2023

WAULT in Jahre
-

Bruttorendite
4.0%

Standortrating ¹⁾
3.4/4.0

Wohnfläche m²
1'589

Gewerbefläche m²
-

Retailfläche m²
-

Übrige Fläche m²
100

SOLL-Miete CHF
344'378

Investmentrating ¹⁾
3.0/3.5

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Guter Zustand / junges Baujahr
- ❖ Attraktive und ruhige Mikrolage mit direktem Zugang zum Naherholungsgebiet und schöner Aussicht
- ❖ Guter Ausbaustandard und grosszügige Wohnungsgrössen
- ❖ PV-Anlage

¹⁾ Quelle: Wüest Partner

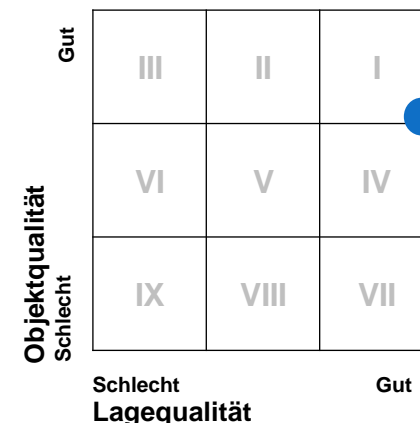
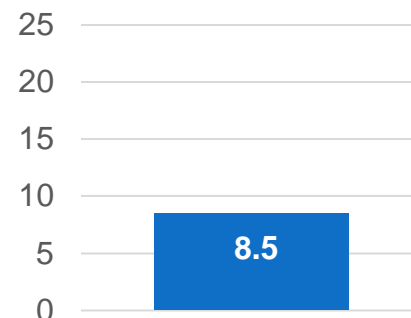
OBJEKTINFORMATIONEN



ST. GALLEN, Multergasse 21

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objekt DNA

Vermietungsquote
100%

Baujahr / Sanierung
1899 / 2017

Erwerbsjahr
2023

WAULT in Jahre
1.6

Bruttorendite
3.5%

Standortrating ¹⁾
4.8

Wohnfläche m²
280

Gewerbefläche m²
148

Retailfläche m²
111

Übrige Fläche m²
36

SOLL-Miete CHF
296'667

Investmentrating ¹⁾
4.3

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Guter und gepflegter Zustand durch laufende Sanierungen
- ❖ Interessanter Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe
- ❖ Attraktive gemischt genutzte Liegenschaft in der Innenstadt von St. Gallen

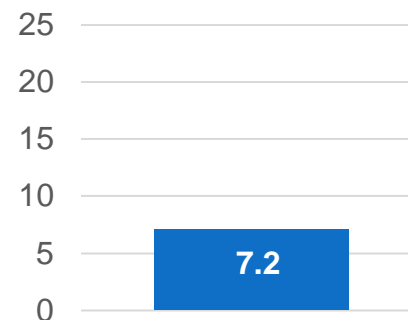
¹⁾ Quelle: Wüest Partner

OBJEKTINFORMATIONEN

ROTKREUZ, Rigiweg 23

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objektqualität Schlecht	Gut	III	II	I
		VI	V	IV (●)
	Schlecht	IX	VIII	VII
		Schlecht		Gut
		Lagequalität		

Objekt DNA

Vermietungsquote
100%

Baujahr / Sanierung
1988 / 1995

Erwerbsjahr
2022

WAULT in Jahre
11.2

Bruttorendite
3.6%

Standortrating ¹⁾
4.3

Wohnfläche m²
712

Gewerbefläche m²
385

Retailfläche m²
-

Übrige Fläche m²
48

SOLL-Miete CHF
253'932

Investmentrating ¹⁾
3.8

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Preiswerte Wohnungen in einer sehr stark nachgefragten Region
- ❖ Attraktive Mikrolage mit direktem Zugang zum Naherholungsgebiet
- ❖ Potenzial für ökologische Aufwertung durch Sanierung in den Bereichen Wärmedämmung und Wärmeerzeugung

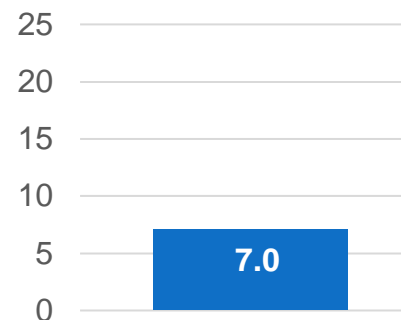
¹⁾ Quelle: Wüest Partner

OBJEKTINFORMATIONEN

KRIENS, Kosthausstrasse 11

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objektqualität Schlecht	Gut	III	II	I
		VI	V	IV
	Schlecht	IX	VIII	VII
		Schlecht		Gut
		Lagequalität		

Objekt DNA

Vermietungsquote
100%

Baujahr / Sanierung
1988

Erwerbsjahr
2023

WAULT in Jahre
-

Bruttorendite
3.5%

Standortrating ¹⁾
4.1

Wohnfläche m²
875

Gewerbefläche m²
-

Retailfläche m²
-

Übrige Fläche m²
-

SOLL-Miete CHF
247'533

Investmentrating ¹⁾
4.3

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Zentral gelegenes Wohnquartier mit guter Anbindung an öffentlichen Verkehr
- ❖ Gute Wohnqualität mit gut möblierbaren Grundrissen und grossen Balkonen
- ❖ Gutes Preis-Leistungsverhältnis für die Mieter (sanierte Wohnungen im günstigen Mietsegment) in begehrter Wohngemeinde
- ❖ Niedrige Leerstände

¹⁾ Quelle: Wüest Partner

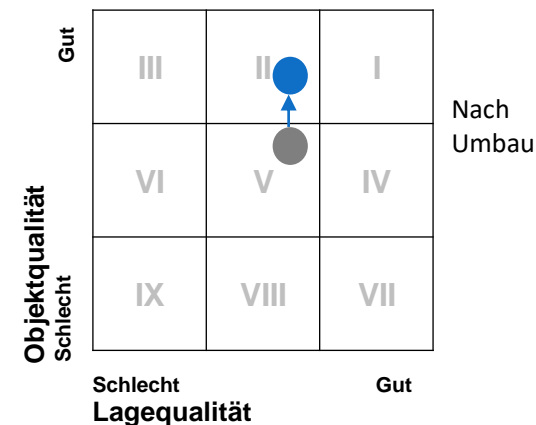
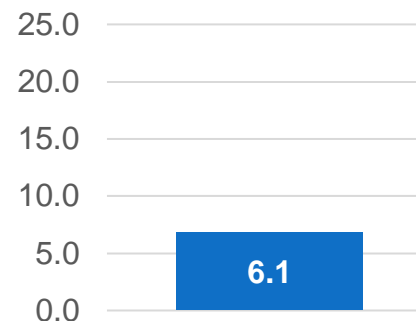
OBJEKTINFORMATIONEN



PROJEKT - BIEL, Rainstrasse 16

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objekt DNA

Vermietungsquote
-

Baujahr / Sanierung
1992 / 2019

Erwerbsjahr
2021

WAULT in Jahre
-

Bruttorendite
-

Standortrating ¹⁾
3.3

Wohnfläche m²
-

Gewerbefläche m²
1'806

Retailfläche m²
-

Übrige Fläche m²
-

SOLL-Miete CHF
-

Investmentrating ¹⁾
3.3

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Umnutzung zu Alterswohnungen an innerstädtischen Lage
- ❖ Sanierung mit gehobenem Nachhaltigkeitsstandard
- ❖ Erfüllen eines grossen regionalen Bedürfnisses nach altersgerechtem Wohnen

¹⁾ Quelle: Wüest Partner

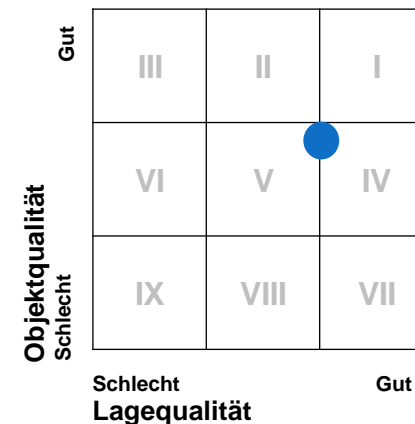
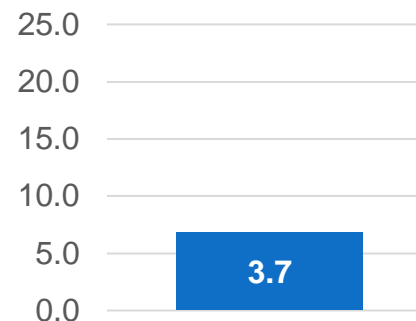
OBJEKTINFORMATIONEN



ST. GALLEN, Lukasstrasse 2

Marktwert in CHF Mio.

Marktmatrix ¹⁾



Objekt DNA

Vermietungsquote
100%

Baujahr / Sanierung
1910 / 2018

Erwerbsjahr
2023

WAULT in Jahre
-

Bruttorendite
3.8%

Standortrating ¹⁾
3.7

Wohnfläche m²
606

Gewerbefläche m²
-

Retailfläche m²
-

Übrige Fläche m²
-

SOLL-Miete CHF
140'028

Investmentrating ¹⁾
4.0

1.0 = schlecht / 5.0 = sehr gut

ESG / Nachhaltigkeit

- ❖ Kernsanierte Wohnliegenschaft in der Stadt
- ❖ Angenehme Wohnlage mit schönem Innenhof
- ❖ Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie Autobahn

¹⁾ Quelle: Wüest Partner

04

Nachhaltigkeit | ESG



UMSETZUNG PURE FUNDS AG



Die PURE Funds AG bekennt sich zur Unterstützung der „Klimastrategie 2050“ des Bundes



Die PURE Funds AG bekennt sich zu den 17 Sustainable Development Goals 2030 der UNO



Die PURE Funds AG unterstützt spezifische Massnahmen zur Verbesserung von ESG-Kriterien innerhalb des eigenen Unternehmens



Die PURE Funds AG investiert mindestens 1% der jährlichen Verwaltungskommission des PURE Swiss Opportunity REF für wohltätige Zwecke und stellt den Mitarbeitern einen Arbeitstag pro Jahr für soziales Engagement zur Verfügung



Die Nachhaltigkeitsstrategie der PURE Funds AG soll laufend weiter entwickelt werden und sich den verändernden Rahmenbedingungen sowie dem Wachstum des Unternehmens anpassen



UMSETZUNG PURE Swiss Opportunity REF

Massnahmen im Jahr 2023:

Effektive Massnahmen mit grosser Wirkung stehen im Vordergrund. Den grössten positiven Impact haben zurzeit **ökologische und energetische Massnahmen**:

- ✦ Der energetische Zustand der Immobilien wurde beurteilt, um **umweltrelevante Kennzahlen** und ein **Nachhaltigkeitsreporting** im Jahresbericht 2023 des PSO zu erstellen. Darauf aufbauend wurde ein **CO2-Absenkepfad** definiert.
- ✦ Mitgliedschaft bei **REMMS** (Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability) und bei **AMAS**
- ✦ Beurteilung der Haustechnikanlagen inkl. Umsetzung von betrieblichen Sofortmassnahmen zur **Senkung des Energieverbrauchs**
- ✦ Das aktuelle Portfolio besteht bereits überwiegend aus **neuen und kernsanierten Liegenschaften** mit hohem ökologischen Nachhaltigkeitsniveau
- ✦ Beauftragung zum Austausch von zwei fossilen Heizanlagen durch **Fernwärme in Zug und Bauma** (aktuell in der Umsetzung)
- ✦ Bei den marktbedingten Mietzinserhöhungen wurde individuell bei Mietern mit geringen finanziellen Mitteln **von Erhöhungen abgesehen**

Unsere Überzeugung – Investieren unter Einbezug von ESG-Kriterien unterstützt langfristig nachhaltige Renditen

AMAS UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN¹⁾

	Jahr 2022
Abdeckungsgrad	100%
Energiebezugsfläche (EBF, in m2)	13'437
Energieträgermix Heizung	
Erdgas	50%
Öl	16%
Fernwärme	17%
Wärmepumpe	17%
Energieverbrauch (in kWh)	800'753.7
Energieintensität (in kWh / m2 EBF)	59.59
Treibhausgasemissionen (in kg CO2-eq)	144'034
Treibhausgasintensität (in kg CO2-eq/m2 EBF)	10.72
Scope 1	7.41
Scope 2	3.31

- ✦ Der Zeitraum deckt die verfügbaren Daten vom 1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2022 ab.
- ✦ Für den Geschäftsbericht 2023 wurden dabei 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
- ✦ Austausch von zwei fossilen Heizanlagen durch Fernwärme in Zug und Bauma im Q2 2024
- ✦ Im UBS Nachhaltigkeitsvergleich vom April 2022 wurden 40 Schweizer Immobilienfonds verglichen²⁾
 - ✦ Ø Energieintensität liegt bei 111.6
 - ✦ Ø Treibhausgasintensität liegt bei 17.9

¹⁾ Kennzahlen nach AMAS-Definition

²⁾ Quelle: Schweizer Immobilienfonds: Nachhaltigkeit im Vergleich

05

PURE Funds AG



P Partnership
U Unique
R Return
E Engagement



ZAHLEN UND FAKTEN

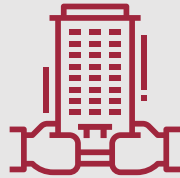
1. Mai 2019

Gründung



Aktionariat

Unabhängig und im
Besitz der
Gründungspartner



CHF 1.5 Mio.

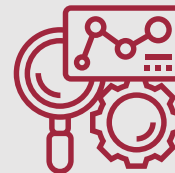
Aktienkapital
vollständig liberiert



Tätigkeiten

Entwickeln,
Verwalten und
Vertreiben von
PURE
Fondslösungen

Beratung, Asset und
Portfolio
Management sowie
Transaktionen für
Dritte



ESG

als Teil der
Unternehmens-
strategie

mit Fokus auf den
Wegweisern
Ökologie,
Ökonomie und
Soziales



Zug

Firmensitz



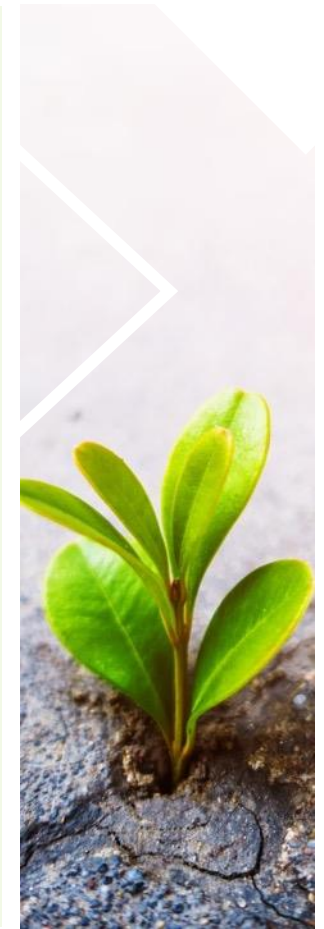
13

Mitarbeiter



FINMA reguliert

Bewilligung als
Fondsleitung seit
20. Mai 2020



WER WIR SIND

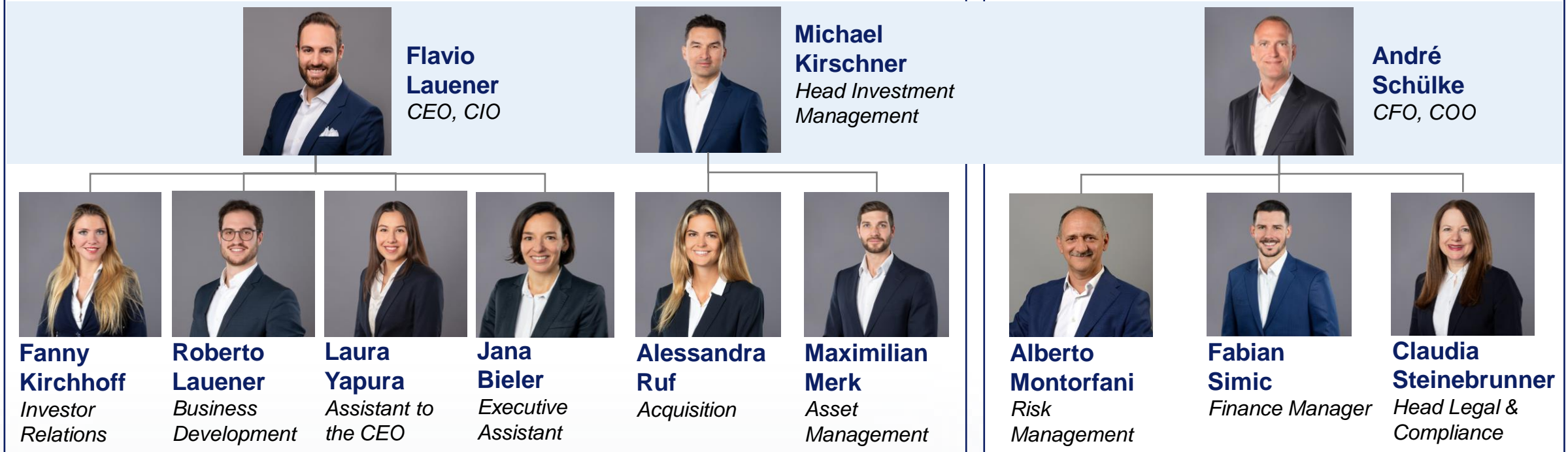
VERWALTUNGSRAT



GESCHÄFTSLEITUNG

INVESTMENT MANAGEMENT

KONTROLLE & ÜBERWACHUNG



WAS WIR ANBIETEN

Strukturierung von Private Label Produkten

FCP (vertragsrechtliche Fonds)

SICAV (gesellschaftsrechtlich strukturierte Kapitalanlage)

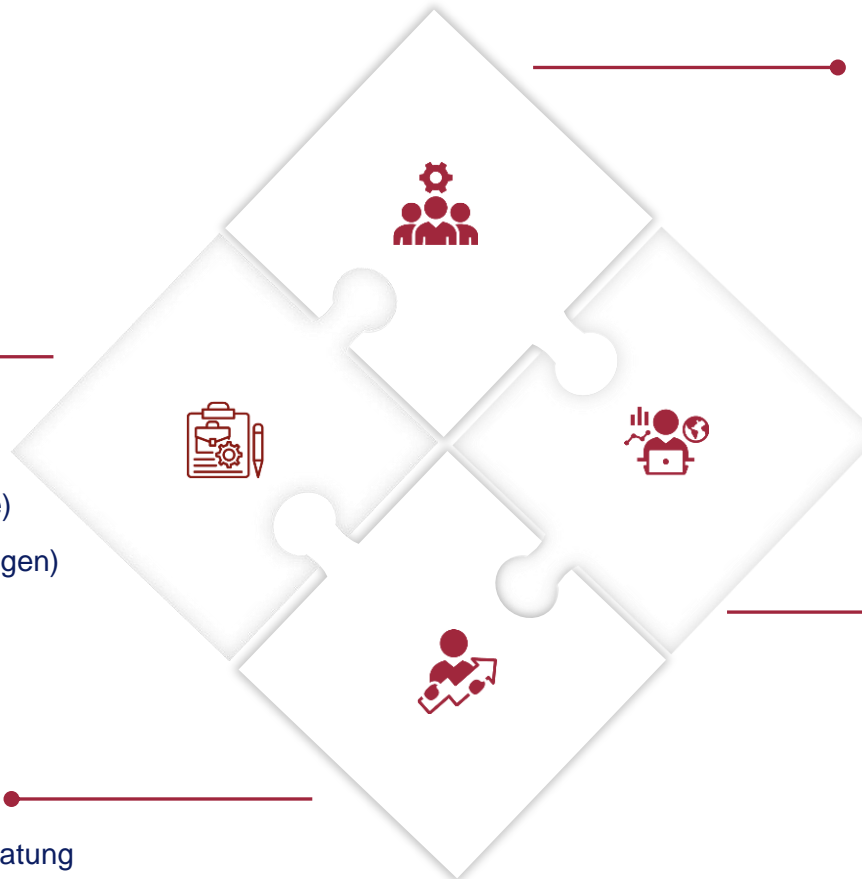
KmGK (Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen)

Advisory

Strategische Beratung

Regulatorische Beratung

Käuferseitige Transaktionsberatung



Auflage und Verwaltung eigener Produkte

Immobilienfonds: PURE Swiss Opportunity REF

Club Deals: PURE Projects

Portfolio- & Asset Management für Immobilieneigentümer

Optimierung und Management von Immobilienportfolien

Begleitung und Abwicklung von Transaktionen

UNSERE KUNDEN & PARTNER



WIR SIND FÜR SIE DA



FLAVIO LAUENER
CEO, CIO

flavio.lauener@pure.swiss
+41 41 726 19 10



MICHAEL KIRSCHNER
Head Investment Management

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



TIME FOR OPPORTUNITY

**FOKUSSIERTEN SIE GEMEINSAM
MIT UNS NEUE WEGE**

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
CH-6300 Zug
+41 41 726 19 19
info@pure.swiss

Mehr Informationen
finden Sie direkt auf
unserer Website

www.pure.swiss



DISCLAIMER



Dieses Dokument dient ausschliesslich Werbe- und Informationszwecken. Der Fonds ist ausschliesslich zum Vertrieb an qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3^{ter} des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen («KAG») zugelassen. Dieses Dokument richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung untersagt. "US Persons" im Sinn der Regulation S des US Securities Act von 1933 sowie Privatpersonen (Individuen), welche US Bürger sind oder als "resident alien" im Sinn des U.S. Steuerrechts gelten, dürfen Anteile des Fonds weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Dieses Dokument darf weder in die Vereinigten Staaten versandt oder mitgenommen werden noch darf es an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933) abgegeben werden.

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.

Die von PURE Funds AG bereitgestellten Informationen dienen ausschliesslich der Information und stellen weder eine rechtliche noch steuerliche oder finanzielle Beratung dar. PURE Funds AG hat den Inhalt dieses Dokumentes nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Dennoch wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben keine Haftung übernommen. Jede Haftung für Verluste, welche sich aus der Verwendung dieses Dokumentes ergeben, wird abgelehnt. Dieses Dokument stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Jedem Empfänger dieses Dokumentes wird empfohlen, das darin angebotene Produkt unter Beizug von Beratern auf seine Vereinbarkeit mit den persönlichen Verhältnissen in juristischer, regulatorischer, steuerlicher oder anderer Hinsicht zu prüfen.

Die endgültige Anlagepolitik kann von den hier dargestellten Angaben und Szenarien abweichen, da diese der Indikation und Illustration dienen.

Dieses Dokument stellt keinen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) dar. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb oder für die Zeichnung von Fondsanteilen ist der Fondsvertrag mit Anhang. Dieser, der jeweils aktuelle Jahresbericht sowie das Basisinformationsblatt 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.

Der Empfänger dieses Dokumentes bestätigt und verpflichtet sich, dieses Dokument und seinen Inhalt streng vertraulich zu behandeln, nicht zu vervielfältigen, weiter zu vertreiben oder zu veröffentlichen.



PURE

www.pure.swiss