PURE Swiss Opportunity REF

# Jahresbericht 2024

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art „Immobilienfonds“

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2024

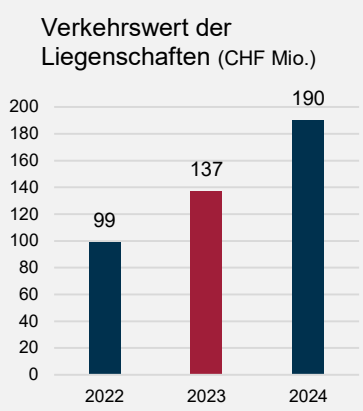
# Inhaltsverzeichnis

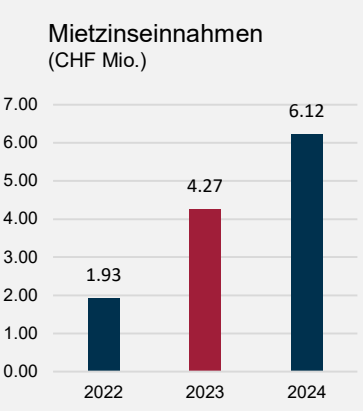

| | |
|---|---|
| Auf einen Blick | 3 |
| Verwaltung und Organisation | 4 |
| Nützliche Hinweise | 5 |
| Portfoliobericht | 6 |
| Liegenschaften | 11 |
| Portfolioübersicht | 18 |
| Nachhaltigkeit | 21 |
| Definition der umweltrelevanten AMAS Kennzahlen | 27 |
| Das Wichtigste in Kürze | 28 |
| Vermögensrechnung | 29 |
| Erfolgsrechnung | 30 |
| Anhang | 31 |
| Vergütungen und Nebenkosten | 33 |
| Inventar der Liegenschaften | 34 |
| Angaben zur Fremdfinanzierung | 36 |
| Sonstige Informationen an die Anleger | 38 |
| Bericht des Schätzungsexperten | 42 |
| Bericht der Prüfgesellschaft | 45 |

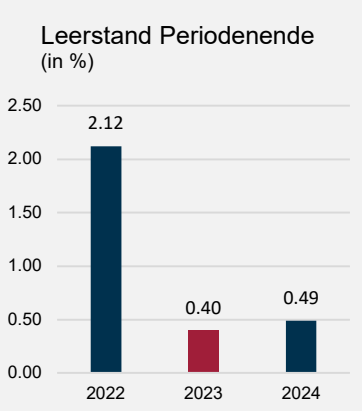
# Auf einen Blick

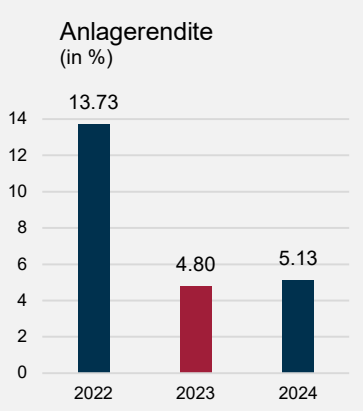
Im Jahr 2024 setzte der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) die von der Fondsleitung definierte Strategie konsequent fort und konnte bei allen wesentlichen Finanzkennzahlen zulegen. Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich um CHF 52.5 Mio. auf CHF 189.6 Mio. und die Mietzinseinnahmen konnten um 43% auf CHF 6.1 Mio. p.a. erhöht werden. Der PSO erwarb im Geschäftsjahr 2024 drei Liegenschaften. Das Immobilienportfolio erwirtschaftet einen konstant hohen Cashflow. Die Fondsleitung wird für das Geschäftsjahr 2024 die Ausschüttung wiederum um 10 Rappen auf CHF 4.30 pro Anteil erhöhen.

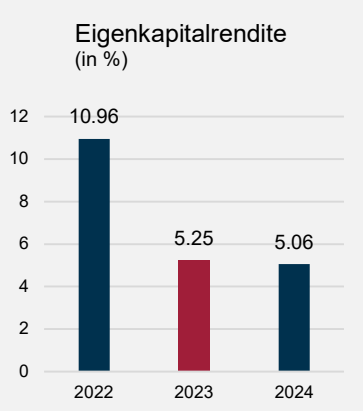
## Die wichtigsten Zahlen per 31. Dezember 2024

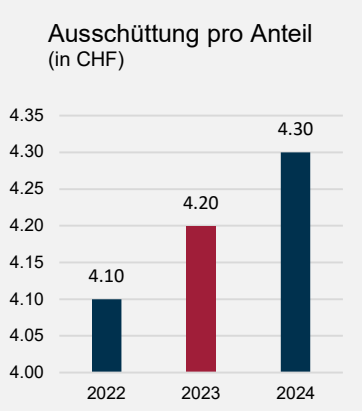


# Verwaltung und Organisation

| | |
|---|---|
| **Fondsleitung** | **PURE Funds AG**, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug |
| **Verwaltungsrat** | **Christian Gees, Präsident** (bis 31. Dezember 2024)<br>Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:<br>Head Produkt & Investitionslösungen, Mitglied der Geschäftsleitung der Property One Investors AG, Zug (bis 24. Januar 2024)<br>Head Mortgage Management, Helvetia Versicherungen Schweiz, Basel (seit 1. August 2024)<br><br>**Carmen Lauener, Vizepräsidentin**<br>Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:<br>Geschäftsführerin der Best Property GmbH, Zug<br>Vizepräsidentin des Verwaltungsrates der PURE Group Management AG, Zug<br>Mitglied des Verwaltungsrates der PURE Capital AG, Zug<br><br>**Marco Fiorini, Mitglied** (ab 1. Januar 2025 Präsident)<br>Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:<br>CEO der Bonafide Wealth Management AG, Balzers<br>Mitglied des Verwaltungsrates der Bonafide Partners Group AG, Balzers<br><br>**Dr. Felix Horber, Mitglied**<br>Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:<br>Generalsekretär der Swiss Re (bis 12. April 2024)<br>Lehrbeauftragter an der Universität St. Gallen (HSG)<br>Dozent an der Swiss Board School<br>Nebenamtlicher Oberrichter am Zuger Obergericht (bis Dezember 2024)<br>Rechtsanwalt<br><br>**Jan Bärthel, Mitglied**<br>Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:<br>Mitglied des Stiftungsrates und Präsident des Anlageausschusses Immobilien der Helvetia Anlagestiftung, Basel<br>Dozent an der Universität Zürich (CUREM) |
| **Geschäftsleitung** | **Flavio Lauener, CEO / CIO**<br>Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:<br>Präsident des Verwaltungsrates der PURE Group Management AG, Zug<br>Präsident des Verwaltungsrates der PURE Capital AG, Zug<br><br>**André Schülke, CFO / COO**<br>Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:<br>Mitglied des Verwaltungsrates der PURE Group Management AG, Zug<br>Vizepräsident des Verwaltungsrates der PURE Capital AG, Zug<br><br>**Michael Kirschner, Head Investment Management**<br>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 |

# Portfoliobericht

## Entwicklung des Fonds / Jahresrechnung per 31. Dezember 2024

Der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) schloss am 31. Dezember 2024 das vierte vollständige Geschäftsjahr ab. Im Geschäftsjahr 2024 wurden drei Liegenschaften erworben und das Gesamtfondsvermögen (GAV) stieg um CHF 57.9 Mio. auf CHF 197.1 Mio.

Der PSO investiert überwiegend in wirtschaftlich starken Regionalzentren und an ausgewählten Standorten mit Wachstumspotenzial innerhalb der Schweiz. Der Fokus liegt auf Investitionen in Wohnliegenschaften, ergänzt durch ausgewählte Gewerbeimmobilien, welche zusammen ein stabiles und ertragsorientiertes Kernportfolio bilden. Zusätzlich tragen Projektentwicklungen zur Wertsteigerung und zum Wachstum des PSO bei. Dabei realisiert der PSO Potenziale durch Sanierungen sowie Umnutzungen und optimiert bestehende Flächen mit einem nachhaltigen Fokus innerhalb der eigenen ESG-Vorgaben. Per 31. Dezember 2024 weist der PSO einen Nettoinventarwert von CHF 124.52 pro Anteil, eine Anlagerendite von 5.1% sowie eine Eigenkapitalrendite von 5.1% aus.

Für das vierte Geschäftsjahr wird die Ausschüttung um 10 Rappen auf CHF 4.30 pro Anteil erhöht. Die Ausschüttungsquote beträgt 98.8% bei einer Ausschüttungsrendite von 3.5% auf den NAV per 31. Dezember 2024.

Um das Portfolio effizienter zu verwalten, wurde per 1. Juli 2024 das Target Operating Modell eines Full-Service-Anbieters erfolgreich auf mehrere regionale technische sowie eine zentrale finanzielle Bewirtschaftung umgestellt. Durch die regionale Verankerung der technischen Verwaltungen kann ein qualitativ hochwertigeres Stakeholder-Management sichergestellt werden. Dies ermöglicht eine engere Zusammenarbeit mit Mietern sowie lokalen Akteuren wie Handwerkern, was zu einer stärkeren Verankerung und einer effizienteren Bewirtschaftung führt. Gleichzeitig bleibt ein zentralisierter und einheitlicher Service inklusive Reporting erhalten, da die finanzielle Bewirtschaftung zentral von einem spezialisierten Anbieter erbracht wird, welcher auch als Schnittstelle zu den technischen Bewirtschaftern fungiert und eine einheitliche Infrastruktur zur Verfügung stellt. Unmittelbar nach der Umstellung konnten so Leerstände reduziert, Wiedervermietungen zu höheren Mieten umgesetzt, eine bessere Erreichbarkeit für Mieteranliegen gewährleistet und ein effektiveres Inkasso-Management betrieben werden.

## Vermögensrechnung

Per Bilanzstichtag beträgt das Gesamtfondsvermögen CHF 197.1 Mio. Der kumulierte Marktwert der Liegenschaften beträgt CHF 189.6 Mio. Alle im Geschäftsjahr 2024 erworbenen Liegenschaften erzielten Einwertungsgewinne.

Im Geschäftsjahr 2024 sind die Marktwerte der folgenden Liegenschaften bei unverändertem Diskontsatz gestiegen: Risch, Solothurn, St. Gallen Multergasse sowie St. Gallen Lukasstrasse. Trotz gestiegenem Diskontsatz legten die Marktwerte der Liegenschaften in Interlaken, Ueken, Zug, Kriens, sowie Moosleerau Im Winkel 215 und Im Winkel 406 zu. Diese Marktwertsteigerungen resultierten sowohl aus aktivem Asset Management als auch durch einen Anstieg der Marktmieten.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 86.0 Mio. und geschätzten Liquidationssteuern von CHF 2.2 Mio. beträgt das Nettofondsvermögen (NAV) per Bilanzstichtag CHF 108.9 Mio.

Zum 31. Dezember 2024 liegt die Fremdfinanzierungsquote des PSO bei 44.1%. Der PSO verfügt während fünf Jahren über eine Ausnahmegenehmigung der FINMA für eine maximale Fremdfinanzierungsquote von 50%. Der PSO schöpfte für die ersten vier Aufbaujahre die maximale Belehnungsgrenze aus. Für das verbleibende Jahr wird die Fremdfinanzierung sukzessive auf unter 33% reduziert.

## Erfolgsrechnung

Das Gesamtportfolio erwirtschaftet im Geschäftsjahr 2024 Mietzinseinnahmen von CHF 6.1 Mio., wobei die neu erworbenen Liegenschaften in Aarau und Bern nur anteilig zu den Mieteinnahmen beigetragen haben. Die durchschnittliche Vermietungsquote des PSO für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 98.1%.

Der Nettoertrag wuchs von CHF 2.9 Mio. auf CHF 3.8 Mio., der Gesamterfolg konnte von CHF 3.8 Mio. auf CHF 5.4 Mio. gesteigert werden. Der PSO erzielte nicht-realisierte Kapitalgewinne nach Liquidationssteuern von CHF 1.5 Mio. (Vorjahr: CHF 0.9 Mio.).

## Kapitalerhöhungen

Die Fondsleitung konnte trotz anspruchsvollen Marktbedingungen im Geschäftsjahr 2024 zwei Kapitalerhöhungen durchführen, um das Wachstum des Fonds weiter voranzubringen. Mit den Kapitalerhöhungen im April und im November konnte der PSO CHF 20.4 Mio. und CHF 11.2 Mio. aufnehmen.

## Neu erworbene Liegenschaften

Im Geschäftsjahr 2024 wurden für den PSO drei Liegenschaften erworben.

Am 24. Mai 2024 konnte eine sanierte und vollvermietete Geschäftsliegenschaft in Aarau (AG) an zentraler Lage in 150m Entfernung vom Bahnhof mit einem Marktwert von CHF 13.8 Mio. und einem Einwertungsgewinn erworben werden. Die Liegenschaft verfügt über einen guten Mietermix und ist an die Fernwärme angeschlossen.

Der zweite Zukauf ist eine vollvermietete und gut unterhaltene Wohnliegenschaft in Sissach (BL), welche am 22. August 2024 beurkundet wurde und deren Marktwert sich am 31. Dezember 2024 auf CHF 21.5 Mio. beläuft. Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage und erhöht den Anteil der Wohnnutzung im Fonds.

Am 27. Dezember 2024 wurde eine attraktive Büro- und Retail-Liegenschaft in Bern erworben. Bei der Liegenschaft an der Marktgasse 56 handelt es sich um eine gemischtgenutzte, innerstädtische «Highstreet-Immobilie». Das vollvermietete Geschäftshaus befindet sich direkt an einer hochfrequentierten Einkaufsstrasse in der Innenstadt, ca. 250m vom Bundeshaus und nur fünf Gehminuten vom Hauptbahnhof Bern entfernt. Sie umfasst eine moderne Detailhandelsfläche im Erd- und Untergeschoss mit dem Hauptmieter «Beldona» sowie einen breiten Mietermix auf den weiteren Gewerbe- und Büroflächen, welche von einer hohen Passantenfrequenz profitieren. Der Marktwert am 31. Dezember 2024 beträgt CHF 17.2 Mio. Die Mietflächen sind in gutem Zustand und die Liegenschaft ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Alle zugekauften Liegenschaften befinden sich strategiekonform an guten Mikrolagen und sind in einem guten Zustand. Die Gewerbeflächen liegen an stark frequentierten Zentrumslagen und die grösseren Flächen sind zudem langfristig vermietet. Die Zukäufe generieren vor latenten Steuern Einwertungsgewinne von insgesamt CHF 2.1 Mio.

## Mietzinseinahmen pro Mieter grösser 5%

Grösster Mieter des PSO ist die Ammann Globalbau AG mit einem Mietzinsertrag von 12.1% der Gesamtmietzinseinnahmen, welche als Generalmieter die komplette Liegenschaft in Interlaken mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2028 anmietet.

Der Mieter ECAP mietet in der Liegenschaft Bahnhofstrasse 18 in Aarau einen Grossteil der Flächen, welche 6.1% der Gesamtmietzinseinnahmen entsprechen.

## Relevante Mietverträge

Die Gewerbefläche der Liegenschaft in Risch wurde erfolgreich an den neuen Mieter übergeben. Hier konnte ein langfristiger Mietvertrag über 10 Jahre mit der Option auf 5 Jahre Verlängerung mit einem namhaften Fahrzeughersteller zu deutlich besseren Konditionen abgeschlossen werden. Ergänzend konnten in dieser Liegenschaft auch die Wohnungsmieten bei Wiedervermietungen deutlich gesteigert werden und eine neu erstellte Werbefläche generiert zukünftig CHF 9'000 p.a. an zusätzlichen Mieteinnahmen mit einem 10-jährigen Mietvertrag mit einem Werbeplakatanbieter.

An der Gotthardstrasse 14/16 in Zug wurden per 30. September 2024 Büroflächen frei. Aufgrund aktiver Vermarktungsbemühungen konnte ohne Leerstand ein 5-jähriger Mietvertrag mit einem lokal tätigen KMU zu besseren Konditionen abgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurden diverse Gewerbemietverträge frühzeitig zu attraktiven Konditionen verlängert. Dies im Sinne eines aktiven Asset Managements, um Risiken zu minimieren und Mietzinseinnahmen langfristig sicherzustellen.

Die Liegenschaft in Bauma ist aufgrund der Mikrolage bei regional tätigen KMUs beliebt und auch hier konnte ein Gewerbemietvertrag um fünf Jahre zu besseren Konditionen verlängert werden.

Die Fondsleitung hat im Geschäftsjahr 2024 Mietverträge regelmässig an den aktuellen Indexstand bzw. den Referenzzins angepasst und die Mietzinse entsprechend erhöht, um eine nachhaltige Ertragssteigerung zu gewährleisten.

## Sanierungen / Projekte

Für die Liegenschaft in Biel laufen weiterhin die Projektentwicklungsaktivitäten bezüglich einer Umnutzung und Neupositionierung.

## Ausblick für das Geschäftsjahr 2025

Die Fondsleitung plant im Jahr 2025 mittels Kapitalerhöhungen und passenden Sacheinlagen das Gesamtfondsvermögen weiter zu steigern. Eine Kotierung wird abhängig von der Marktsituation geprüft. Durch die Realisierung von Opportunitäten (Zukäufe von qualitativ hochwertigen Immobilien mit attraktiver Rendite oder mit zusätzlichem Aufwertungspotenzial sowie Optimierungen im Bestandsportfolio) wird eine überdurchschnittliche Anlagerendite angestrebt. Darüber hinaus werden auch einzelne Liegenschaftsverkäufe in Betracht gezogen, um das Portfolio weiter an das Zielportfolio anzugleichen und strategiekonform zu reinvestieren. Gleichzeitig wird mit einer sorgfältigen Kapital- und Investitionsplanung das Fremdkapital im Jahr 2025 auf unter 33% reduziert.

## Marktsituation und Ausblick

### Marktsituation für Anlageimmobilien

Angesichts der erneuten Leitzinssenkung im Dezember 2024 geht Julius Bär von positiven Impulsen für den Schweizer Immobilienmarkt im Jahr 2025 aus. Tiefere Zinsen senken nicht nur die Finanzierungskosten, sondern mindern auch die Attraktivität von Anlagealternativen wie Bundesobligationen. Stabile Nettoanfangsrenditen von Immobilienanlagen sorgten 2024 dafür, dass sich die Ertragsdifferenz zwischen Immobilienanlagen und Obligationen weiter ausweitete – ein Effekt, der Immobilieninvestitionen zusätzlichen Rückenwind verleiht.

Bereits in der zweiten Jahreshälfte 2024 zeigte sich eine Zunahme der Transaktionsaktivitäten. Für 2025 wird eine weitere Steigerung der Marktdynamik erwartet. Wüest Partner geht für das kommende Jahr von einem Anstieg der Angebotsmieten von 1.9% im Wohnsegment aus. Für Büroflächen und Verkaufsflächen werden ein Anstieg von 0.1% respektive ein Rückgang von 1.5% prognostiziert.

Der Rückgang des Referenzzinssatzes vom März 2025 dürfte die Inflation weiter dämpfen und der Schweizer Nationalbank zusätzlichen Handlungsspielraum für weitere Zinssenkungen im Jahresverlauf verschaffen. Mittel- bis langfristig bleiben jedoch Unsicherheiten bestehen. Geopolitische Spannungen und potenzielle protektionistische Massnahmen in gewissen Ländern könnten die Teuerung erneut ansteigen lassen.

Die neuen Regulierungen für Hypothekarkredite, die auf den Basel-III-Standards basieren, erhöhen einerseits die Kapitalkosten und verschärfen Kreditvergabekriterien. Andererseits treten diese Massnahmen in einer Phase fallender Zinsen in Kraft, was dem Markt insgesamt zugutekommt.

(Quellen: Julius Bär, Immobilienmarkt-Bericht Schweiz, 1. Quartal 2025**;** Wüest Partner, Immobilienmarkt Schweiz 2024 | 4**;** Wüest Partner, Markttrends und News, Jahresgrafiken 2024).

### Investorenumfrage zu den Megatrends im Schweizer Immobilienmarkt

Die vorgenannte Marktsituation deckt sich mit Umfrageergebnissen aus dem «EY Trendbarometer Immobilieninvestmentmarkt 2025» für die Schweiz.

Laut dem Trendbarometer betrachtet die überwiegende Mehrheit der befragten Investoren (97%) die demografische Entwicklung weiterhin als den wichtigsten Megatrend im Schweizer Immobilienmarkt.

Die Schweiz verzeichnete in den vergangenen Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum, das sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Struktur der Haushalte massgeblich beeinflusst. Insbesondere der Anteil an über 65-Jährigen wird bis 2040 deutlich ansteigen. Diese Entwicklung führt zu einer wachsenden Anzahl von Haushalten, während die durchschnittliche Haushaltsgrösse gleichzeitig abnimmt.

Die Mehrheit der befragten Investoren (87%) im Rahmen des aktuellen EY-Trendbarometers schätzen die zukünftige Zinsentwicklung als Megatrend ein, der den Schweizer Immobilienmarkt in den kommenden Jahren stark beeinflussen wird. Damit überholt die Zinsentwicklung den Megatrend Klimawandel und ESG (83%) und wird als zweitwichtigster Megatrend eingeschätzt.

## Marktbeobachtungen und Einschätzung der Fondsleitung

### Dynamischer Markt für Liegenschaftszukäufe

Anhaltend hohe Zinsen und noch nicht vollständig angepasste Immobilienquoten institutioneller Investoren führten insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2024 zu einer höheren Angebotsquote und einer besseren Qualität von zum Verkauf stehenden Anlageobjekten auf dem Markt. Gleichzeitig blieb die Nachfrage pro Objekt noch verhalten. In Kombination mit gestiegenen Diskontsätzen und geringeren Marktwerten resultierte dies teilweise auch in höheren Ankaufsrenditen.

In der zweiten Jahreshälfte 2024 sorgten jedoch anhaltende Zinssenkungen für eine dynamischere Marktentwicklung und einen erneuten Kapitalzufluss bei institutionellen Anlagegefässen. Dies führte insbesondere bei Wohnliegenschaften in gutem Zustand zu einem verstärkten Wettbewerb und einem zunehmenden Druck auf die Anfangsrenditen.

### Steigende Wohnungsknappheit und steigende Wohnungsmieten

Der anhaltende Wohnungsmangel, bedingt durch das begrenzte Angebot an Neubauten und die wachsende Wohnungsnachfrage, führte zu geringen Leerstandsquoten und einem kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise. Gleichzeitig verschärfen Faktoren wie die steigende Zuwanderung, der Wunsch nach mehr Wohnfläche pro Person sowie die Zunahme an Einpersonenhaushalten die Situation auf dem Mietmarkt. Durch diese Einflussfaktoren könnten die Angebotsmieten weiter steigen und die Suche nach Wohnraum zunehmend anspruchsvoller werden.

### Kommerziell und gemischtgenutzte Immobilien

Bei kommerziell genutzten Immobilien (Büro- und Verkaufsflächen) an zentralen Lagen in Städten und Mittelzentren wird aufgrund der soliden Wirtschaftssituation von einer Preis- und Nachfragestabilität ausgegangen. Grossflächige Büroflächenreduktionen aufgrund von Homeofficetätigkeiten konnten an zentralen Lagen noch nicht verzeichnet werden. An frequentierten Innenstadt- und Highstreet-Lagen sind bonitätsstarke Ankermieter trotz des steigenden Online-Handels nach wie vor gut vertreten.

### Einschätzung der Fondsleitung

Investitionen in Immobilien und Immobilien-Fonds als Portfolio-Beimischung werden aufgrund sinkender Zinsen und steigender Rendite-Spreads wieder attraktiver für Anleger. Zudem bleiben die Fundamentaldaten in der Schweiz weiterhin stabil. Die Nutzermärkte sowohl im Wohn- als auch im gewerblichen Segment werden als robust eingeschätzt und die Verknappungserscheinungen halten weiterhin an. Die Qualität der Mikrolagen bleibt auf lange Sicht ausschlaggebend für die stabile Nutzernachfrage. Im Wohnsegment wird die Fondsleitung den Fokus weiterhin auf Mittelzentren legen, welche niedrige Leerstandsquoten kombiniert mit attraktiven Renditen bieten. In Grossstädten wird opportunistisch zugekauft, wenn Wertsteigerungspotenzial besteht. Bei kommerziellen Liegenschaften (Büro und Verkaufsflächen) sind die Grösse der Gemeinde und die Qualität der Mikrolage entscheidend und können höhere Renditen als das Wohnsegment generieren. Zudem soll das Potenzial von gemischtgenutzten Liegenschaften weiterverfolgt werden. Insbesondere die Umnutzung von Obergeschossen zu Wohnraum bietet vielversprechende Möglichkeiten.

Durch das nachhaltige Portfoliowachstum des PSO kann mit Blick auf die Fundamentaldaten des Marktes eine Kotierung im Laufe des Jahres 2025 geprüft werden. Der Fokus des Fonds bleibt weiterhin auf stabilen Ausschüttungsrenditen und Wertsteigerungspotenzialen durch aktives Asset Management. Beim Erwerb von Liegenschaften wird auf guten Zustand, diversifizierte und strategische Lagen sowie nachhaltige Stabilität Wert gelegt.

# Liegenschaften

## Zug (ZG), Gotthardstrasse 14/16

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **26.5 Mio.** | **7.3** | **3.3%** | **1968 und 1982 / 2022-2023** |

| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **99.5%** | **1’744** | **873’888** | **12.1%** |

## Sissach (BL), Itingerstrasse 4-14

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **21.5 Mio.** | **0.5** | **4.1%** | **1978 / 2013** |

| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **100%** | **3’928** | **885’249** | **12.3%** |

## Solothurn (SO), Hauptgasse 18/28

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **20.9 Mio.** | **3.6** | **3.9%** | **1900 / 2020** |

| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **97.5%** | **2’240** | **809’832** | **11.2%** |

## Ueken (AG), Dorfstrasse 10-14

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **19.4 Mio.** | **n/a** | **3.9%** | **2021** |

| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **100%** | **3’003** | **752’485** | **10.4%** |

## Interlaken (BE), Marktgasse 11/13

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **18.3 Mio.** | **3.5** | **4.1%** | **1827 / 2020** |

| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **100%** | **1’728** | **743’208** | **10.3%** |

## Bern (BE), Marktgasse 56

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **17.2 Mio.** | **4.3** | **3.9%** | **1963** |

| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **99.1%** | **859** | **668’468** | **9.3%** |

## Aarau (AG), Bahnhofstrasse 18

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **13.8 Mio.** | **2.6** | **4.9%** | **1969 / 2023** |

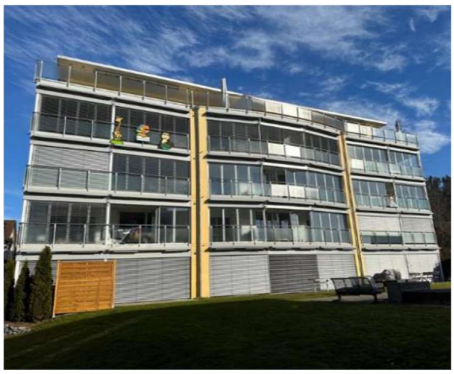
| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **98.7%** | **2’094** | **680’490** | **9.4%** |

## Bauma (ZH), Heinrich Gujerstrasse 10

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **11.2 Mio.** | **11.9** | **4.1%** | **1966 / 2023** |

| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **99.6%** | **2’250** | **455’305** | **6.3%** |

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



| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **8.5 Mio.** | **n/a** | **4.2%** | **2012 & 2014** |

| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **100%** | **1’689** | **357’826** | **5.0%** |

## St. Gallen (SG), Multergasse 21

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **8.5 Mio.** | **2.1** | **3.6%** | **1899 / 2017** |

| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
|---|---|---|---|
| **100%** | **575** | **305’059** | **4.2%** |

## Kriens (LU), Kosthausstrasse 11

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **7.1 Mio.** | **n/a** | **3.5%** | **1988** |
| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
| **100%** | **875** | **253’333** | **3.5%** |

## Risch-Rotkreuz (ZG), Rigiweg 23

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **7.4 Mio.** | **10.1** | **3.9%** | **1988 / 1995** |
| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
| **100%** | **1’098** | **288’096** | **4.0%** |

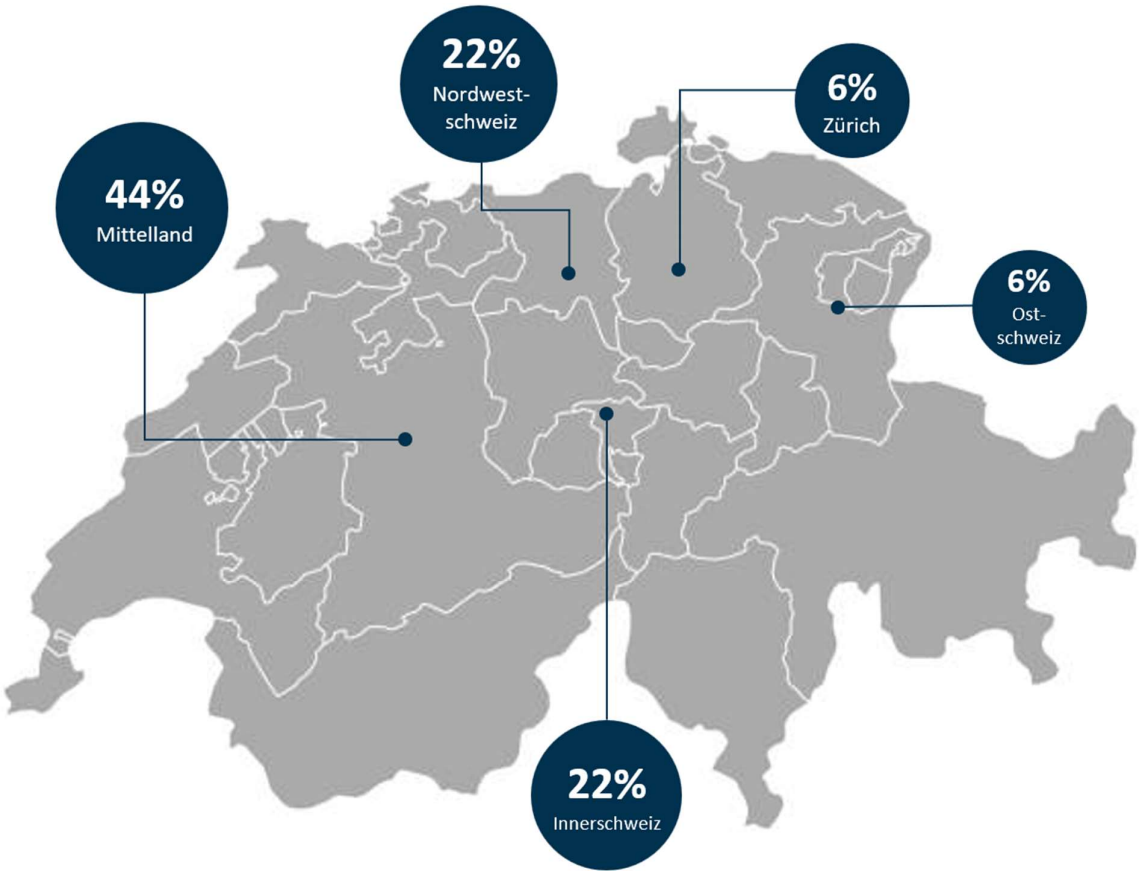
## Biel (BE), Rainstrasse 16 (Umbauprojekt)

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **5.5 Mio.** | **n/a** | **n/a** | **1992** |
| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
| **n/a** | **1’806** | **n/a** | **n/a** |

## St. Gallen (SG), Lukasstrasse 2

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **3.7 Mio.** | **n/a** | **4.0%** | **1910 / 2018** |
| Vermietungsquote Periodenende | Vermietbare Fläche in m² | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio |
| **100%** | **606** | **148’536** | **2.1%** |

# Portfolioübersicht




| Region | Marktwert in CHF | in % |
|---|---|---|
| Mittelland | 83 387 000 | 44 |
| Innerschweiz | 41 063 000 | 22 |
| Nordwestschweiz | 41 713 000 | 22 |
| Zürich | 11 220 000 | 6 |
| Ostschweiz | 12 236 000 | 6 |
| **Total** | **189 619 000** | **100** |

| Nutzungsart nach Fläche | in % |
|---|---|
| Wohnen | 55 |
| Verkauf | 12 |
| Büro | 17 |
| Projekte | 8 |
| Nebenobjekte | 8 |

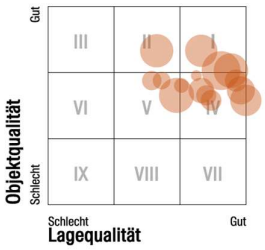
| Nutzungsart nach Soll-Mietertrag | in % |
|---|---|
| Wohnen | 50 |
| Verkauf | 26 |
| Büro | 16 |
| Parking | 5 |
| Nebenobjekte | 3 |

## Kennzahlen Gesamtportfolio

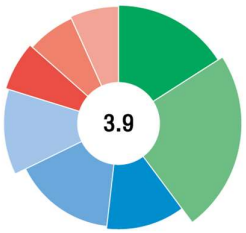
| Total Marktwert in CHF | WAULT in Jahren | Bruttorendite zum Marktwert |
|---|---|---|
| **189.6 Mio.** | **4.8** | **3.9%** |
| Vermietungsquote Periodenende | Realer Diskontsatz | Anteil der 5 grössten Mieter am Mietertrag |
| **99.5%** | **2.87%** | **30.2%** |

## Marktmatrix und Qualitätsprofil[1]

**Marktmatrix**




**Qualitätsprofil**




| | Note | Gewichtung |
|---|---|---|
| **Gesamtnote** | **3.9** | |
| **Lage** | **4.2** | **40** |
| Makrolage | 4.0 | 40 |
| Mikrolage | 4.3 | 60 |
| **Objekt** | **3.5** | **40** |
| Nutzung | 3.5 | 30 |
| Standard | 3.4 | 40 |
| Zustand | 3.9 | 30 |
| **Investment** | **4.0** | **20** |
| Vermietbarkeit | 4.0 | 33 |
| Verkäuflichkeit | 3.9 | 33 |
| Ertragsrisiko | 4.0 | 33 |

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

[1] Quelle: Wüest Partner, Portfoliobericht PSO

# Nachhaltigkeit

## Nachhaltigkeitsansatz

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

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

Mit dem Nachhaltigkeitsansatz «**ESG-Integration**» berücksichtigt die Fondsleitung die Aspekte Ökologie (**E**nvironmental), Soziales (**S**ocial) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (**G**overnance) bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung von Immobilienwerten, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz und verfolgt eine systematische und kontinuierliche Optimierung der Immobilienwerte hinsichtlich ESG-Performance. Massnahmen in Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz sind bei Immobilien gut messbar und erzielen die grösste positive Wirkung. Ebenfalls werden weitere Massnahmen und Kriterien in den Bereichen Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung umgesetzt.

ESG-Chancen und -Risiken werden bei Anlageentscheidungen und in Finanzanalysen sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt. Die Verringerung des Ausstosses von Treibhausgasen steht im Vordergrund, weshalb für die Liegenschaften portfolioweit der direkte (Scope 1) und indirekte (Scope 2) Ausstoss von $CO_2$ gemessen und berechnet wird (Basis Energieverbrauch). Für die Reduktion wird die Klimastrategie des Bundes als Zielwert verwendet. Somit sollen die Treibhausgase bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden. Die Fondsleitung definiert zu diesem Zweck einen $CO_2$-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Das Reduktionsziel soll insbesondere durch den Ersatz von Heizungen auf Basis fossiler Energieträger, Gebäudehüllensanierungen, Einsatz von energieeffizienten Apparaten und Geräten, den Bau von Photovoltaik-Anlagen, allgemein durch Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erreicht werden. Die einzelnen Massnahmen werden für jede Liegenschaft des Bestandsportfolio oder beim Erwerb neuer Liegenschaften individuell geprüft und umgesetzt. Berücksichtigt werden dabei Kriterien wie ökologische Qualität, Substanz, Umweltrisiken und finanzielle Tragbarkeit.

Die Verbrauchsdaten werden pro Liegenschaft, namentlich durch messbare Verbrauchswerte wie Wärme, Strom und Wasser, anhand von Nebenkostenabrechnungen erhoben und anhand der Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) ermittelt (Kennzahlen sind u.a. der Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Treibhausgasintensität und der Wärmeträgermix). Wenn nicht anders vermerkt, beziehen sich die Nachhaltigkeitskennzahlen auf das gesamte Immobilienportfolio und umfassen Scope 1 und Scope 2 (nur Allgemeinstrom).

## Nachhaltigkeitsüberlegungen beim Erwerb von Liegenschaften

Ein strategischer Pfeiler seit Lancierung des PSO ist der Erwerb von überwiegend neu erstellten oder kernsanierten Liegenschaften mit hoher Energieeffizienz.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) eine Ergänzung des Fondsvertrags um ein Nachhaltigkeitskonzept bewilligt. Dieses Konzept umfasst Massnahmen und Strategien zur Förderung der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit innerhalb des Immobilienportfolios.

Die Anlagestrategie des PSO bezieht bereits in der Phase der Ankaufsprüfung von Liegenschaften Nachhaltigkeitsüberlegungen mit in den Investitionsentscheid ein. Die nachfolgenden Aspekte sind in drei Hauptkategorien unterteilt und beeinflussen den Kaufentscheid positiv. Sie sollten kombiniert ein sinnvolles Ergebnis für eine wirtschaftlich attraktive und nachhaltige Investition ergeben oder innerhalb von maximal drei bis fünf Jahren zu einer Liegenschaft mit zeitgemässem Nachhaltigkeitsniveau optimiert werden können.

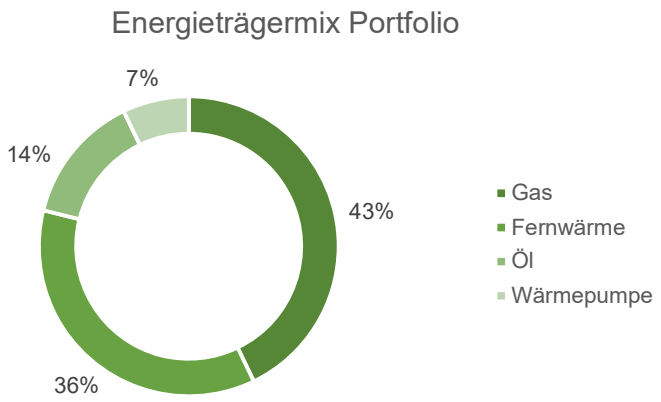
1. **Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:**
   a) Die Fondsleitung vertritt die Ansicht, dass aus der Sicht der Anleger die Renditehöhe entscheidend für ein langfristiges Engagement ist. Aus diesem Grund wird beim Investitionsentscheid unter anderem auf die Aspekte Kaufpreis, unausgeschöpftes Potenzial und Wertsteigerungsmöglichkeit (Ausnützungsreserve, Umnutzungsmöglichkeit, Mietsteigerungsmöglichkeit, Reduktionsmöglichkeit von Leerstand, Sanierung, Entwicklung im Umfeld), konstanter Cash-Flow, stabiles Mietverhältnis und Betriebskosten geachtet.
2. **Lagequalität:**
   a) Makrolage: Die Ortschaften sollten insbesondere bei Wohnliegenschaften eine ausreichende Infrastruktur bieten (z.B. Einkauf, Nahversorgung, Schulen, Kindergärten, Naherholungsmöglichkeiten) und idealerweise über einen Bahnhof mit entsprechend guten Anbindungen an den öffentlichen Verkehr verfügen. Hierunter fallen in der Regel Gemeinden mit mindestens 6'000 Einwohnern oder sich in den Agglomerationen / Wirtschaftszentren befindende Ortschaften. Zudem sollten es begehrte Wohngemeinden mit einer stabilen Arbeitsmarktstruktur und Bevölkerungswachstum sein. Bei kommerziell genutzten Liegenschaften sind die Verpflegungs- und Erholungsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ebenfalls wichtig, aber es wird auch der Nutzungszweck der Immobilie in die Lagebetrachtung mit einbezogen.
   b) Mikrolage: Bei Gemeinden zwischen 6'000 bis 30'000 Einwohnern ist eine Lage mit Bahnhofs- und Zentrumsnähe wichtig. Idealerweise sollte der Bahnhof innerhalb von maximal 15 Gehminuten erreichbar sein oder sich zumindest eine Bushaltestelle in ca. 3 Gehminuten befinden. Insbesondere bei Wohnliegenschaften wird zudem auf Lärmemissionen im Umfeld geachtet. In Grossstädten werden ähnliche Aspekte auf Quartierebene analysiert.
3. **Qualität, Ressourceneffizienz und Nutzbarkeit der Immobilie:**
   a) Zustand, Qualität und Energieeffizienz der Immobilie: Positive Aspekte diesbezüglich sind: Junges Baujahr, kernsanierter oder umfangreich sanierter Zustand, einheitliche Sanierung der Gewerke (Materialien und Zeitraum), Ressourceneffizienz (z.B. Dämmung, Heizsystem, energiesparende Geräte, Minergie-Standard, gute GEAK-Werte), keine Schadstoffe in der Gebäudesubstanz, Langlebigkeit und Qualität der Materialien.
   b) Weitere positive Nachhaltigkeitsaspekte, Nutzbarkeit, Vermietbarkeit, Komfort in der Immobilie und Soziales: Hierunter fallen z.B. bedürfnisgerechte Konzeption / Layout / betriebliche Abläufe, niedrige Betriebskosten, effiziente Flächennutzung, hindernisfreie Nutzbarkeit, gute Beleuchtung, energieeffiziente Massnahmen für ein gutes Raumklima (z.B. Sonnenschutz), gute Einrichtungsflexibilität, Unterteilbarkeit / Nutzungsflexibilität, Nutzungs- und Mietermix, PV-Anlagen, Mieterzufriedenheit, Tragbarkeit der Mieten, langjährige Mietverhältnisse, Grünflächen, grosszügige Balkone, attraktive Aufenthaltsflächen, Biodiversität, Infrastruktur und Förderung von Elektromobilität, hohe Ausnützung.

## Nachhaltigkeitsmassnahmen im Bestand

Zehn der 15 Liegenschaften im Portfolio sind neuwertig respektive umfangreich bzw. kernsaniert, wodurch sich die ökologische Nachhaltigkeit bereits auf einem hohen Niveau befindet.

Hinsichtlich **Heizsystemen** werden sechs der 15 Liegenschaften des Immobilienportfolios von Wärmepumpen oder Fernwärme versorgt (Fernwärme: Interlaken, Bauma, Zug, Aarau, Bern; Wärmepumpen: Ueken). Die Fernwärmeanschlüsse für die beiden Liegenschaften in Zug und in Bauma wurden im Geschäftsjahr 2024 fertiggestellt.

Der **Energieträgermix** des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2024 sieht wie folgt aus:




Die Wohnliegenschaft in Ueken ist **Minergie zertifiziert** und hat beim GEAK (Gebäude Energie Ausweis der Kantone) das sehr gute Rating «AAB» erhalten.

Die Liegenschaft Im Winkel 215 in Moosleerau verfügt über eine **PV-Anlage** und bei den restlichen Liegenschaften des Portfolios wird mittelfristig geprüft, ob Installationen von PV-Anlagen technisch, wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll sind. Resultierend hieraus wurde für die Liegenschaft an der Dorfstrasse 10–14 in Ueken die Installation einer Photovoltaikanlage beschlossen. Der Auftrag wurde bereits vergeben und die Umsetzung ist für das Jahr 2025 geplant. Mit dieser Massnahme setzt die Fondsleitung ein weiteres Zeichen für deren Engagement in den Bereichen Ressourceneffizienz und Klimaschutz. Die neue PV-Anlage wird dazu beitragen, einen Grossteil des Energiebedarfs der Liegenschaft nachhaltig zu decken und gleichzeitig die $CO_2$-Emissionen signifikant zu reduzieren. Die Anlage wird zudem gemäss den aktuellen Analysen eine Rendite erzielen, welche den Durchschnitt des Portfolios übersteigt.

Erste **Ladestationen** zur Unterstützung der Elektromobilität wurden in der Gotthardstrasse 14/16 in Zug installiert. Die Förderung der (Elektro-)Mobilität und Biodiversität bei den Aussenflächen der Liegenschaften sind weitere Ansätze, die mittelfristig vertiefter geprüft werden.

Um weitere energetische Massnahmen festlegen zu können, wurde seit 2023 bei allen Liegenschaften im Portfolio eine detaillierte **Analyse** des Ist-Zustandes der **Heizsysteme** und eine Energieverbrauchsanalyse inklusive umfangreicher Datenerfassung durchgeführt. Die Analyse umfasst unter anderem:

- Erfassung und Analyse des Verbrauchs von Heizmaterial, Strom und Wasser mit Empfehlungen **zur betrieblichen Optimierung der Haustechnikeinstellungen**
- Analyse des Portfolios hinsichtlich Möglichkeiten für nachhaltige Heizungsmodernisierungen

Im Zuge dessen wurden Heizkurven gesenkt, Leitungen überprüft und bei Bedarf isoliert sowie die Vorlauftemperaturen in Abstimmung mit den Mietern angepasst. Die prognostizierte Energieeinsparung in kWh beläuft sich je nach Liegenschaft auf 11% bis 21%. Dieses Vorgehen hat gezeigt, dass mit geringen betrieblichen Optimierungen bzw. geringen Investitionen erhebliches Einsparpotenzial bei den Heizungsleistungen realisiert werden kann.

Ergänzend zur vorgenannten Analyse der betrieblichen Einstellungen der Haustechnik wurde im Geschäftsjahr 2024 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 AMAS umweltrelevanten Kennzahlen mit dem Ziel zur Einhaltung von regulatorischen Vorgaben und um Benchmark- sowie Jahresvergleiche zu ermöglichen
- Definition eines Absenkpfades zum Erreichen der geplanten $CO_2$ Reduktionsziele

Diese Massnahmen stehen auch im Einklang mit der Mitgliedschaft beim Verein «Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability», kurz «**REMMS**». Der gemeinnützige Verein REMMS hat sich zum Ziel gesetzt, Immobilien in der Schweiz bezüglich der Nachhaltigkeit datengestützt und objektiv im Sinne einer Standortbestimmung zu beurteilen. Die Resultate unterstützen, zusammen mit der Analyse des Ist-Zustandes der Heizsysteme, die Fondsleitung bei der Entscheidung und Ableitung lösungsorientierter Massnahmen.

Im Rahmen der kontinuierlichen Bestrebungen zur Optimierung der Nachhaltigkeit und Sicherheit des PSO-Immobilienportfolios hat die Fondsleitung die Montage von **Dachabsturzsicherungen** auf sämtlichen Dächern der Liegenschaften an der Dorfstrasse 10–14 in Ueken sowie an den beiden Liegenschaften Im Winkel 215 und Im Winkel 406 in Moosleerau in Auftrag gegeben bzw. umgesetzt. Diese Massnahme dient der Verbesserung der Arbeitssicherheit und erfüllt die neuesten gesetzlichen Vorgaben und Standards für den Schutz von Fachkräften bei Wartungs- und Reparaturarbeiten. Mit diesen Massnahmen unterstreicht die Fondsleitung deren Anspruch, alle Liegenschaften sowohl nachhaltig als auch sicher zu bewirtschaften.

Optimierungen im Rahmen des laufenden Unterhaltes beinhalten die Installation von Handläufen in Treppenhäusern (Moosleerau), den Austausch von Leuchtmitteln durch **LED-Leuchten** in den Büroräumlichkeiten (Zug) sowie Verbesserungen bei der Umgebungsgestaltung und bei Lärmschutzmassnahmen (Sissach).

Die ausgewählten Massnahmen stehen im Einklang mit der Strategie, innovative Technologien einzusetzen, um den ökologischen Fussabdruck der Liegenschaften zu minimieren und gleichzeitig den Wert und die Attraktivität des Portfolios zu steigern.

Hinsichtlich der **sozialen Nachhaltigkeit** legt die Fondsleitung den Fokus auf die Nutzer / Mieter der Mietflächen. Ein ausgewogener Mietermix / Durchmischung, gute Mieterbetreuung, gute Wohn- und Arbeitsplatzqualität in den Gebäuden sowie Tragbarkeit der Mieten sollen dabei für zufriedene Mieter und eine niedrige Mieterfluktuation sorgen. Beispielsweise wurden die Mietzinserhöhungen im Rahmen der Referenzzinsanpassungen über das gesamte Portfolio analysiert und bei finanziell schwach aufgestellten Mietern individuelle Lösungen gefunden. Zwei Gewerbemieter mit langfristig laufenden Mietverträgen wurden aus gesundheitlichen Gründen aus der Haftung entlassen und bei der Suche nach einem nahtlosen Nachfolgemieter unterstützt. Bei den Nutzungen der Mietflächen wird Wert auf einen guten Mietermix gelegt.

Um den Dialog mit den Mietern zu fördern, wurde am Ende des Jahres 2024 bei allen Mietern der Liegenschaften eine Mieterumfrage durchgeführt. Unter Anderem wurden Fragen zur Bewirtschaftungsqualität und zu Nachhaltigkeitsthemen inklusive Verbesserungsvorschläge gestellt. Die Ergebnisse zeigen eine insgesamt sehr hohe Zufriedenheit innerhalb der Mieterschaft. Besonders geschätzt werden die attraktive Lage unserer Liegenschaften sowie die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Darüber hinaus wurden die Sauberkeit, der bauliche Zustand und das Sicherheitsgefühl in den Objekten als besonders positiv hervorgehoben. Ebenfalls erfreulich ist die hohe Zufriedenheit mit den von uns vergebenen Mandaten in der Immobilienbewirtschaftung und Hauswartung seit Juli 2024. Die professionellen Dienstleistungen unserer Partner tragen massgeblich zur Wohnqualität und zum positiven Mietererlebnis bei. Die Ergebnisse und angebrachten

Verbesserungsvorschläge werden nun gemeinsam mit den Bewirtschaftungen analysiert und Optimierungsmassnahmen daraus abgeleitet.

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

## Kennzahlen für Immobilienfonds

Neu hat die Fondsleitung die AMAS-Immobilienkennzahlen durch einen externen Spezialisten für das Fachgebiet (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 der jeweiligen Liegenschaft. Für den Geschäftsbericht 2025 werden zusätzlich folgende Liegenschaften berücksichtigt werden:

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

Die Definitionen der umweltrelevanten Immobilienkennzahlen der AMAS sind im Anhang beschrieben.

Die im Rahmen der «KGAST/REIDA»-Methode berechneten Daten werden nur zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und wurden im Rahmen des ISAE3000-Berichts Typ 2 vom 14. Mai 2024, der den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 31. Dezember 2023 abdeckt, nicht verifiziert. Die Berechnung der „REIDA“-Methode wird derzeit umgesetzt, aber es sind noch Diskussionen im Gange, um einige methodische Fragen und Unterschiede zwischen der REIDA-Dokumentation (REIDA, 2023) und der AMAS-Dokumentation (AMAS, 2023) zu klären. Die betreffenden Fragen sind die folgenden:

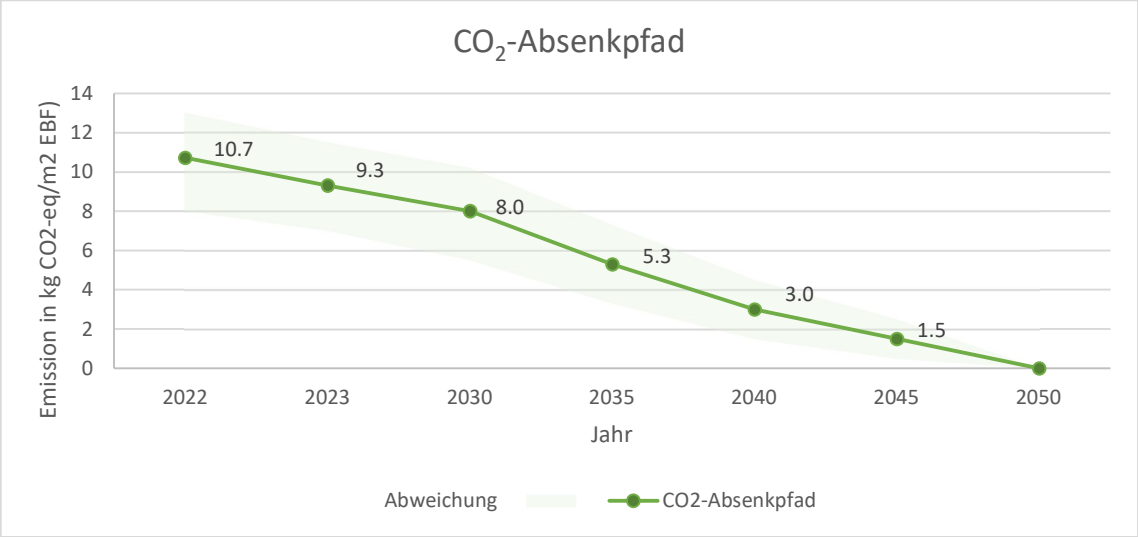
- Aufteilung des Stroms für die Garagen
- $CO_2$-Emissionsfaktor

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

**Umweltrelevante Kennzahlen PURE Swiss Opportunity REF**

| | Einheit | 2023 |
|---|---|---|
| Gesamte Fläche (EBF) | $m^2$ | 9'569 |
| Massgebende Fläche (EBF) | $m^2$ | 9'569 |
| Abdeckungsgrad | % | 100.00 |
| | | |
| **Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)** | | |
| Energieverbrauch | MWh/Jahr | 750.9 |
| Energieintensität | kWh/$m^2$ EBF/Jahr | 78.47 |
| Heizöl | % | 23.16 |
| Heizgas | % | 30.31 |
| Wärmepumpe | % | 8.11 |
| Allgemeinstrom | % | 20.18 |
| Umweltwärme | % | 18.24 |
| | | |
| Anteil erneuerbarer Energie | % | 22.60 |
| | | |
| **Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)** | | |
| Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) | t $CO_{2e}$/Jahr | 89 |
| Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) | kg $CO_{2e}$/$m^2$ EBF/Jahr | 9.31 |
| Intensität Scope 1 | kg $CO_{2e}$/$m^2$ EBF/Jahr | 8.91 |
| Intensität Scope 2 | kg $CO_{2e}$/$m^2$ EBF/Jahr | 0.40 |
| | | |
| **Kennzahlen Wasser** | | |
| **Abdeckungsgrad Wasser** | % | 100 |
| **Wasserverbrauch** | $m^3$/Jahr | 5114.05 |
| **Wasserintensität** | $m^3$/$m^2$ EBF/Jahr | 0.53 |

Die Definition der AMAS-umweltrelevanten Kennzahlen ist auf Seite 25 aufgeführt. Die Fondsleitung strebt einen Abdeckungsgrad von 100 % an. Eine zentrale Kennzahl ist die Treibhausgasintensität, die mit 9.31 kg $CO_2$-Äquivalent pro m² Energiebezugsfläche ermittelt wurde. Sie bietet wertvolle Einblicke in die Umweltauswirkungen der Investitionen und dient als Basis für ESG-konforme Entscheidungen. Ziel ist es, die $CO_2$-Emissionen bis 2035 um mindestens 50 % zu senken und bis 2050 klimaneutral zu werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Emissionen bereits um 13 % reduziert.



# Definition der umweltrelevanten AMAS Kennzahlen

**Abdeckungsgrad**

Damit die umweltrelevanten Kennzahlen auf Portfolioebene konsistent offengelegt werden können, muss zunächst definiert werden, für welchen Anteil der Liegenschaften im Portfolio die Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden. Diese Grösse wird als Abdeckungsgrad bezeichnet. Wenn bei einem Portfolio die Daten von allen Liegenschaften erhoben werden, beträgt der Abdeckungsgrad 100%.

**Energieträgermix**

Der Energieträgermix zeigt die verschiedenen Energieträger des Portfolios in den Kategorien «fossil» und «nicht fossil». Er informiert Anlegerinnen und Anleger darüber, inwieweit das Portfolio bereits dekarbonisiert ist. Ein hoher Anteil an fossilen Energieträgern wie Öl und Erdgas kann dazu führen, dass Sanierungsmassnahmen und/oder ein Austausch der Heizungsanlagen geplant werden müssen, um Klimaziele zu erreichen.

**Energieverbrauch / Energieintensität**

Der Energieverbrauch wird auf Liegenschaftsebene nur für Bestandsgebäude erfasst und deren Verbrauch wird gemessen oder berechnet. Die Energieintensität wird als Verhältnis des Energieverbrauchs zur massgeblichen Fläche gemäss dem Abdeckungsgrad definiert. Die Berechnung ermöglicht den Vergleich verschiedener Immobilienfonds oder die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszeiträumen eines einzelnen Immobilienfonds. Massgeblich ist der Energieverbrauch der fertigen Bauten für Heizung/Kühlung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen berechnet oder gemessen in Kilowattstunden (kWh). Allgemeinstrom ist der Stromverbrauch ohne Mieterstrom.

**Treibhausgasemissionen und Intensität von Treibhausgasemissionen**

Die Treibhausgasemissionen entstehen aus dem Energieverbrauch auf Liegenschaftsebene. Die Intensität der Treibhausgasemissionen wird als Verhältnis der Treibhausgasemissionen zur massgeblichen Fläche gemäss dem Abdeckungsgrad definiert. Die Berechnung ermöglicht den Vergleich verschiedener Immobilienfonds oder die Vergleichbarkeit der Vorjahreszeiträume eines einzelnen Immobilienfonds. Als Treibhausgasemissionen gelten sämtliche Emissionen ($CO_2$ und andere Treibhausgase) resultierend aus dem Energieverbrauch gemäss Definition des Abdeckungsgrads, ausgedrückt als Kilogramm $CO_2$-Äquivalent (kg $CO_2$-eq).

Die Fondsleitung berechnet und veröffentlicht die Treibhausgasemissionen nach den «Emissions-Scopes» Scope 1 und Scope 2. «Emission Scope 1» umfasst die Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas). «Emission Scope 2» umfasst die vorgelagerten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom). Nicht berücksichtigt werden die Emissionen «Scope 3». «Emission Scope 3» kann verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen umfassen (z.B. Mieterstrom). Aus dieser Kennzahl wird anschliessend die Intensität berechnet.

# Das Wichtigste in Kürze

| Eckdaten | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Valorennummer | 55585462 | 55585462 |
| Fondsanteile im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres | 607’066 | 389’841 |
| Ausgabe Fondsanteile | 267’257 | 217’225 |
| Rücknahme Fondsanteile | 0 | 0 |
| Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Berichtsjahres | 874’323 | 607’066 |
| Nettoinventarwert pro Anteil | 124.52 | 122.64 |

| Vermögensrechnung | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Verkehrswert der Liegenschaften | 189’619’000 | 136’826’000 |
| Gestehungskosten der Liegenschaften | 181'143’877 | 130’606’542 |
| Gesamtfondsvermögen (GAV) | 197’106’092 | 139’154’949 |
| Fremdfinanzierung in Prozent der Verkehrswerte | 44.10% | 45.33% |
| Fremdkapitalquote | 44.77% | 46.47% |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen | 1.61 | 2.32 |
| Verzinsung Fremdfinanzierungen | 1.55% | 1.90% |
| Nettofondsvermögen (NAV) | 108’870’715 | 74’451’620 |

| Erfolgsrechnung | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Mietzinseinnahmen | 6'121’160 | 4’270’430 |
| Nettoertrag | 3'803’843 | 2’923’243 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 1'563’159 | 874’266 |
| Gesamterfolg | 5'367’002 | 3’797’509 |

| Rendite- und Performance | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Ausschüttung pro Anteil | 4.30 | 4.20 |
| Ausschüttungsrendite | 3.45% | 3.42% |
| Ausschüttungsquote «Payout Ratio» | 98.8% | 87.2% |
| Eigenkapital-Rendite «ROE» | 5.06% | 5.25% |
| Rendite des investierten Kapitals «ROIC» | 3.57% | 3.24% |
| Anlagenrendite | 5.13% | 4.80% |
| Performance[1)] | n/a | n/a |
| Betriebsgewinnmarge | 74.69% | 71.73% |
| Fondsbetriebsaufwandquote Ø GAV «TER REF GAV» | 0.77% | 0.78% |
| Fondsbetriebsaufwandquote Ø NAV «TER REF NAV» | 1.40% | 1.53% |
| WAULT | 4.8 | 6.5 |

| Portfolio-Kennzahlen | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Anzahl Liegenschaften | 15 | 12 |
| Bruttorendite | 3.92% | 3.80% |
| Realer Diskontsatz | 2.87% | 2.83% |
| Nominaler Diskontsatz | 4.16% | 4.12% |
| Leerstandsquote in der Berichtsperiode | 1.92% | 1.95% |
| Leerstandsquote per Stichtag | 0.49% | 0.41% |

Die AMAS-Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der AMAS vom 13. September 2016 berechnet (Stand 31. Mai 2022). Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.

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

# Vermögensrechnung

| | 31.12.2024<br>CHF | 31.12.2023<br>CHF |
|---|---|---|
| **Aktiven** | | |
| Bankguthaben auf Sicht | 420’345 | 655’969 |
| Grundstücke | | |
| Wohnbauten | 60'257’000 | 38’598’000 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 71'634’000 | 58’778’000 |
| Gemischte Bauten | 52'251’000 | 33’371’000 |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 5’477’000 | 6’079’000 |
| **Total Grundstücke** | **189’619’000** | **136’826’000** |
| Anteile an anderen Immobilienfonds | 6'022’100 | 0 |
| Sonstige Vermögenswerte | 1'044’647 | 1'672’980 |
| **Gesamtfondsvermögen** | **197’106’092** | **139’154’949** |

| | | |
|---|---|---|
| **Passiven** | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Kurzfristige verzinsliche Hypotheken | -47’981’250 | -31’250’000 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | -2’398’554 | -1’274’002 |
| **Total kurzfristige Verbindlichkeiten** | **-50’379’804** | **-32’524’002** |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Langfristige verzinsliche Hypotheken | -35’646’000 | -30’772’250 |
| **Total langfristige Verbindlichkeiten** | **-35’646’000** | **-30’772’250** |
| **Total Verbindlichkeiten** | **-86’025’804** | **-63’296’252** |
| **Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern** | **111’080’288** | **75’858’697** |
| Geschätzte Liquidationssteuern | -2’209’573 | -1’407’077 |
| **Nettofondsvermögen** | **108’870’715** | **74’451’620** |

| **Anteile** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|
| Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode | 607’066 | 389’841 |
| Ausgegebene Anteile | 267’257 | 217’225 |
| Zurückgenommene Anteile | 0 | 0 |
| **Anteile im Umlauf bei Abschluss** | **874’323** | **607’066** |
| **Nettoinventarwert pro Anteil bei Abschluss** | **124.52** | **122.64** |

| **Veränderung des Nettofondsvermögen** | **01.01.2024 - 31.12.2024<br>CHF** | **01.01.2023 - 31.12.2023<br>CHF** |
|---|---|---|
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode | 74’451’620 | 47’220’176 |
| Ausschüttungen | -2’549’677 | -1’728’613 |
| Saldo aus dem Anteilverkehr | 31’601’770 | 25’162’549 |
| Gesamterfolg | 5’367’002 | 3’797’508 |
| **Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode** | **108’870’715** | **74’451’620** |

# Erfolgsrechnung

| Erträge | 01.01.2024 - 31.12.2024 CHF | 01.01.2023 - 31.12.2023 CHF | Veränderung CHF | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Mietzinseinnahmen | 6’121’160 | 4’270’430 | 1’850’729 | 43.3 |
| Sonstige Erträge | 480’173 | 32’455 | 447’718 | 1'379.5 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge | 720’697 | 973’371 | -252’674 | -26 |
| **Total Erträge** | **7’322’030** | **5’276’257** | **2’045’773** | **38.8** |
| | | | | |
| **Aufwände** | | | | |
| Hypothekarzinsen | -1’256’463 | -885’612 | -370’851 | 41.9 |
| Sonstige Passivzinsen | 0 | -113 | 113 | -100 |
| Unterhalt und Reparaturen | -282’718 | -125’888 | -156’830 | 124.6 |
| Liegenschaftsverwaltung: | | | | |
| Liegenschaftsaufwand | -180’749 | -116’815 | -63’934 | 54.7 |
| Steuern und Abgaben: | | | | |
| Liegenschaftssteuern | -33’532 | -15’899 | -17’633 | 110.9 |
| Gewinn- und Kapitalsteuern | -198’991 | -227’632 | 28’641 | -12.6 |
| Schätzungs- und Prüfaufwand[1)] | -109’661 | -148’966 | 39’305 | -26.4 |
| Publikations- und Druckkosten | 0 | -8’359 | 8’359 | -100 |
| Reglementarische Vergütungen an: | | | | |
| die Fondsleitung | -862’696 | -587’111 | -275’585 | 46.9 |
| die Depotbank | -44’068 | -18’552 | -25’516 | 137.5 |
| die Immobilienverwaltung | -275’949 | -145’369 | -130’580 | 89.8 |
| Sonstige Aufwendungen | -273’359 | -72’696 | -200’663 | 276.0 |
| **Total Aufwendungen** | **-3’518’187** | **-2’353’014** | **-1’165’173** | **49.5** |
| **Nettoertrag** | **3’803’843** | **2’923’243** | **880’600** | **30.1** |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0 | 0 | 0 | **0.0** |
| **Realisierter Erfolg** | **3’803’843** | **2’923’243** | **880’600** | **30.1** |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und-verluste inkl. Liquidationssteuern | 1’563’159 | 874’266 | 688’893 | 78.8 |
| **Gesamterfolg** | **5’367’002** | **3’797’509** | **1’569’493** | **41.3** |

[1)] Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf TCHF 38

| **Verwendung des Erfolgs** in CHF | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Nettoertrag des Berichtsjahres | 3’803’843 | 2’923’243 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres | 0 | 0 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre | 0 | 0 |
| Vortrag des Vorjahres | 276’219 | 32’918 |
| **zur Verteilung verfügbarer Erfolg** | **4’080’062** | **2’956’161** |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg | -3’759’589 | -2’679’942 |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag | 0 | 0 |
| **Vortrag auf neue Rechnung** | **320’473** | **276’219** |

# Anhang

**Mietzinseinnahmen**

| in CHF | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Soll-Nettomiete bei Vollvermietung | 6’241’219 | 4’355’434 |
| Leerstände | -120’059 | -85’004 |
| Verluste aus Mietzinsforderungen | 0 | 0 |
| **Total Mietzinseinnahmen** | **6’121’160** | **4’270’430** |

Für das Jahr 2024 erzielten die Bestandsliegenschaften Soll-Nettomieten von CHF 4.8 Mio. Mit den Liegenschaftszukäufen in Aarau und Sissach wurden zusätzliche Soll-Nettomieten von CHF 1.3 Mio. erzielt.

**Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste**

| in CHF | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 2’365’655 | 1’331’729 |
| Veränderung Liquidationssteuern | -802’496 | -457’463 |
| **Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern** | **1’563’159** | **874’266** |

Auf das Bestandesporfolio per 31. Dezember 2023 von CHF 136.8 Mio. resultiert im Jahr 2024 eine Aufwertung von CHF 0.3 Mio. Durch die drei Liegenschaftszukäufe konnten im Jahr 2024 insgesamt Einwertungsgewinne von CHF 2.1 Mio. erzielt werden. Im Saldo erzielte der PSO für das Jahr 2024 nicht realisierte Kapitalgewinne von insgesamt CHF 2.4 Mio. Die verbuchten Liquidationssteuern von CHF 0.8 resultieren vor allem aus den Einwertungsgewinnen der Liegenschaftszukäufe.

**Veränderung des Nettofondsvermögens**

| in CHF | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode | 74’451’620 | 47’220’176 |
| Ausschüttungen | -2’549’677 | -1’728’613 |
| Saldo aus dem Anteilverkehr | 31’601’770 | 25’162’549 |
| Gesamterfolg | 5’367’002 | 3’797’508 |
| **Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode** | **108’870’715** | **74’451’620** |

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode von CHF 74.5 Mio. auf CHF 108.8 Mio. Am 26. April 2024 wurde eine Ausschüttung von CHF 4.20 pro Anteilsschein vorgenommen, was insgesamt einem Ausschüttungsbetrag von CHF 2.5 Mio. an die Anteilseigener entsprach. Weiterhin führte der PSO im April und im November 2024 zwei Kapitalerhöhungen mittels Bareinlage über CHF 20.4 Mio. und über CHF 11.2 Mio. durch.

**Informationen zur Steuerbilanz und zu den gekündigten Anteilen**

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke | 4’870’944 | 2’687’940 |
| Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen | 811’733 | 421’840 |
| Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge | 0 | 0 |
| Anzahl der auf Ende der nächsten Periode gekündigten Anteile | 2’700 | 9’016 |

**Angaben über Derivate**

Keine

**Hinweis auf Soft Commission Agreements**

Die Fondsleitung hat keine Gebührenverteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von sogenannten «soft commissions» geschlossen.

**Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes**

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der 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.

# Vergütungen und Nebenkosten

| | 01.01.2024<br>Maximal | - 31.12.2024<br>Effektiv |
|---|---|---|
| **Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger** | | |
| Ausgabekommission<br>(in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile) | 3.00% | 3.00% |
| Rücknahmekommission<br>(in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile) | 3.00% | n/a |
| **Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens** | | |
| Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds<br>(in % des Gesamtfondsvermögens) | 1.00% | 0.50% |
| Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten<br>(in % der Baukosten) | 4.00% | n/a |
| Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften<br>(in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen) | 5.00% | 4.51% |
| Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Grundstücken<br>(in % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird) | 3.00% | 3.00% |
| Jährliche Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in Art. 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank<br>(in % des Nettofondsvermögens) | 0.10% | 0.05% |
| Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger | 0.25% | 0.25% |

**Verkaufsrestriktionen USA**

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Anlagefonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-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.

# Inventar der Liegenschaften

| Ort, Adresse | Gestehungs-kosten CHF | Marktwert CHF | Mietzins-Einnahmen CHF | Vermietung per Stichtag |
|---|---|---|---|---|
| **Wohnbauten** | | | | |
| Kriens, Kosthausstrasse 11 | 6’925’474 | 7’102’000 | 268’789 | 99.7% |
| Moosleerau, Im Winkel 215 | 1’821’825 | 1’980’000 | 76’239 | 100.0% |
| Moosleerau, Im Winkel 406 | 6’038’783 | 6’563’000 | 266’080 | 100.0% |
| Sissach, Itingerstrasse 4-14 | 19’837’519 | 21’480’000 | 830’988 | 100.0% |
| St. Gallen, Lukasstrasse 2 | 3’569’008 | 3’732’000 | 141’022 | 100.0% |
| Ueken, Dorfstrasse 10-14 | 19’076’150 | 19’400’000 | 731’521 | 100.0% |
| **Total Wohnbauten** | **57'268’759** | **60'257’000** | **2'314’639** | |
| **Kommerziell genutzte Liegenschaften** | | | | |
| Aarau, Bahnhofstrasse 18 | 13’359’506 | 13’770’000 | 427’267 | 98.7% |
| Bauma, Heinrich Gujerstrasse 10 | 10’605’723 | 11’220’000 | 432’638 | 99.6% |
| Bern, Marktgasse 56 | 17’123’699 | 17’210’000 | 0 | 99.1% |
| Solothurn, Hauptgasse 18 & 28 | 20’005’834 | 20’930’000 | 789’393 | 97.5% |
| St. Gallen, Multergasse 21 | 7’516’165 | 8’504’000 | 296’024 | 100.0% |
| **Total Kommerziell Liegenschaften** | **68'610’927** | **71'634’000** | **1’945’322** | |
| **Gemischte Bauten** | | | | |
| Risch-Rotkreuz, Rigiweg 23 | 6’726’005 | 7’441’000 | 256’676 | 100.0% |
| Zug, Gotthardstrasse 14-16 | 26’560’712 | 26’520’000 | 853’894 | 99.0% |
| Interlaken, Marktgasse 11-13 | 15’737’371 | 18’290’000 | 747’909 | 100.0% |
| **Total Gemischte Liegenschaften** | **49'024’088** | **52'251’000** | **1'858’479** | |
| **Total Grundstücke exkl. Projekte** | **174’903’775** | **184’142’000** | **6’118’440** | **99.5%** |
| **Projekt** | | | | |
| Biel, Rainstrasse 16 | 6’240’102 | 5’477’000 | 2’720 | n/a |
| **Total Projekte** | **6’240’102** | **5’477’000** | **2’720** | |
| **Total Grundstücke inkl. Projekte** | **181’143’877** | **189’619’000** | **6’121’160** | |

Die Marktwertanpassungen der Liegenschaften erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cashflow-Methode. Die Bewertungen entsprechen der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. C.

Die Liegenschaft Bern, Marktgasse 56, erzielt ab dem 1. Januar 2025 Mietzinseinnahmen.

| Anteile an anderen Immobilienfonds | Anschaffungs-kosten | Marktwert |
|---|---|---|
| PURE Real Estate Debt L-QIF | 6'022’100 | 6'037’155 |
| **Total** | **6'022’100** | **6'037’155** |

# Käufe und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode

**Käufe**

| Ort, Adresse | Eigentumsverhältnis | Besitzantritt | Marktwert in CHF |
|---|---|---|---|
| Aarau, Bahnhofstrasse 18 | Alleineigentum | 24.05.2024 | 13'770’000 |
| Sissach, Itingerstrasse 4-14 | Alleineigentum | 01.08.2024 | 21'480’000 |
| Bern, Marktgasse 56 | Alleineigentum | 27.12.2024 | 17'210’000 |
| **Total** | | | **52'460’000** |

**Verkäufe**

Keine

**Anlagen**

| | 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 Bst. a. | 0 |
| Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b. | 0 |
| Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Markgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c. | 195'641’000[1)] |
| **Total** | **195'641’000** |

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

# Angaben zur Fremdfinanzierung

**Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten**

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Fester Vorschuss waren jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Per 31. Dezember 2024 bestehen CHF 3.6 Mio. mit Schuldbrief besicherte Kreditzusagen.

**Kurzfristige Verbindlichkeiten**

Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten

| **Kreditart** | **Laufzeit** | | **Zinssatz** | **31.12.2024** |
|---|---|---|---|---|
| | von | bis | in % | in CHF |
| Fester Vorschuss | 01.02.2024 | 31.01.2025 | 2.05 | 17'900’000 |
| Fester Vorschuss | 30.12.2024 | 31.01.2025 | 1.11 | 16'150’000 |
| Fester Vorschuss | 30.06.2023 | 30.06.2025 | 2.40 | 3'800’000 |
| Festhypothek | 12.06.2023 | 12.06.2025 | 2.34 | 3'500’000 |
| Festhypothek | 26.09.2023 | 25.09.2025 | 2.34 | 6’231’250 |
| Festhypothek | 02.02.2015 | 01.02.2025 | 1.66 | 250’000 |
| Festhypothek | 31.01.2016 | 01.02.2025 | 1.51 | 150’000 |
| **Total** | | | | **47’981’250** |

**Langfristige Verbindlichkeiten**

Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren

| **Kreditart** | **Laufzeit** | | **Zinssatz** | **31.12.2024** |
|---|---|---|---|---|
| | von | bis | in % | in CHF |
| Festhypothek | 28.03.2023 | 26.03.2027 | 2.27 | 1’200’000 |
| Festhypothek | 01.02.2021 | 01.02.2030 | 0.77 | 1’970’500 |
| Festhypothek | 04.01.2021 | 04.01.2031 | 0.87 | 1’970’500 |
| Festhypothek | 01.04.2021 | 01.04.2031 | 0.77 | 7’180’000 |
| Festhypothek | 23.08.2024 | 23.08.2026 | 1.30 | 6’450’000 |
| Festhypothek | 23.08.2024 | 23.08.2026 | 1.30 | 12’650’000 |
| Festhypothek | 02.02.2017 | 01.02.2026 | 1.44 | 150’000 |
| Festhypothek | 12.05.2019 | 11.05.2026 | 1.02 | 400’000 |
| Festhypothek | 12.05.2018 | 11.05.2026 | 1.49 | 200’000 |
| Festhypothek | 12.05.2019 | 11.05.2027 | 1.10 | 400’000 |
| 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 |
| Festhypothek | 07.07.2020 | 30.06.2030 | 1.13 | 500’000 |
| Festhypothek | 01.07.2020 | 30.06.2030 | 1.12 | 200’000 |
| **Total** | | | | **33’971’000** |

Fälligkeit über 5 Jahre

| **Kreditart** | **Laufzeit** | | **Zinssatz** | **31.12.2024** |
|---|---|---|---|---|
| | von | bis | in % | in CHF |
| Festhypothek | 02.02.2021 | 01.02.2031 | 1.05 | 350’000 |
| Festhypothek | 31.01.2022 | 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** | | | | **1'675’000** |

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

| Kreditart | Laufzeit von | bis | 31.12.2024 in CHF |
|---|---|---|---|
| Festhypothek | 08.12.2022 | 09.12.2024 | 6'300’000 |
| Festhypothek | 02.02.2015 | 31.01.2024 | 250'000 |
| Festhypothek | 15.11.2014 | 14.11.2024 | 200’000 |
| Festhypothek | 01.01.2017 | 31.12.2024 | 350’000 |
| **Total** | | | **7'100’000** |

| **Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%** | in % |
|---|---|
| Ammann Globalbau AG | 12.1 |
| Stiftung ECAP | 6.1 |

**Geschäfte mit Nahestehenden**

Die PURE Funds AG, handelnd für den PURE Swiss Opportunity REF, erwarb am 6. Dezember 2022 die Liegenschaft an der Gotthardstrasse 14/16 in 6300 Zug. Die PURE Funds AG ist Mieterin des 3. und 4. Stockwerkes in diesem Gebäude. Der Mietvertrag wurde am 1. Oktober 2023 zu Marktkonditionen für weitere 10 Jahre verlängert.

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

Der PSO zeichnete am 18. Dezember 2024 insgesamt 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 100.25.

**Immobiliengesellschaften des Fonds**

keine

**Ausschüttung**

Für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr ist ein «Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg» von CHF 3'759'589 vorgesehen, was CHF 4.30 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den NAV pro Anteil von 3.45% entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 98.8%. Das Ex-Datum ist der 23. April 2025, das Zahlungsdatum ist am 25. April 2025.

**Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag**

keine

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

keine

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

keine

# Sonstige Informationen an die Anleger

**Änderungen Fondsvertrag**

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 8 Anlageziel und Anlagepolitik**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*ESG-Chancen und -Risiken werden bei Anlageentscheidungen und in Finanzanalysen sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt. Die Verringerung des Ausstosses von Treibhausgasen steht im Vordergrund, weshalb für die Liegenschaften portfolioweit der direkte*

*(Scope 1) und indirekte (Scope 2) Ausstoss von $CO_2$ gemessen und berechnet wird (Basis Energieverbrauch). Für die Reduktion wird die Klimastrategie des Bundes als Zielwert verwendet. Somit sollen die Treibhausgase bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden. Die Fondsleitung definiert zu diesem Zweck einen $CO_2$-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Das Reduktionsziel soll insbesondere durch den Ersatz von Heizungen auf Basis fossiler Energieträger, Gebäudehüllensanierungen, Einsatz von energieeffizienten Apparaten und Geräten, den Bau von Photovoltaik-Anlagen, allgemein durch Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erreicht werden. Die einzelnen Massnahmen werden für jede Liegenschaft des Bestandsportfolio oder beim Erwerb neuer Liegenschaften individuell geprüft und umgesetzt. Berücksichtigt werden dabei Kriterien wie ökologische Qualität, Substanz, Umweltrisiken und finanzielle Tragbarkeit. Bei Anlagen in andere Immobilienfonds (inkl. Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen) beachtet die Fondsleitung bei ihren Anlageentscheidungen, dass diese Immobilienfonds eine mit diesem Immobilienfonds vergleichbare ESG-Integration und Nachhaltigkeitsansatz Klima Ausrichtung aufweisen. Namentlich berücksichtigt die Fondsleitung, dass die Immobilienfonds eine vergleichbare Zielsetzung in Bezug auf die Senkung der Treibhausgase aufweisen.*

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

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

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

**§ 14 Belastung der Grundstücke**

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

**§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

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

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

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

### Änderungen im Verwaltungsrat

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 Rechtstreitigkeiten hängig oder angedroht.

### Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
CH-6300 Zug

Zürich, 23. Januar 2025

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2024

An die Geschäftsleitung der PURE Funds AG

**Auftrag**
Im Auftrag der PURE Funds AG als Fondsleitungsgesellschaft des Immobilienfonds PURE Swiss Opportunity REF hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der PURE Funds AG gehaltenen Renditeliegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der PURE Funds AG.

**Bewertungsstandards**
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.
Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

**Definition des Marktwertes**
Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.
Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten («Brutto-Marktwert»). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der PURE Funds AG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

**Bewertungsmethoden**
Wüest Partner bewertet die Renditeliegenschaften der PURE Funds AG unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft (unendlicher Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

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

**Grundlagen der Bewertung**
Alle Liegenschaften der PURE Funds AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2024 bis 31. Dezember 2024 wurde eine Liegenschaft besichtigt.

**Ergebnisse**
Per 31. Dezember 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 15 Renditeliegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller 15 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 beträgt 189'619'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der PURE Funds AG in der Übersicht:

| PURE Funds AG | Anzahl Liegenschaften | Marktwert in TCHF | Anteil am Total |
|---|---|---|---|
| Renditeliegenschaften | 15 | 189 619 | 100.0% |
| **Total Liegenschaften** | **15** | **189 619** | **100.0%** |

**Veränderungen in der Berichtsperiode**
In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden zwei Liegenschaft neu erworben:

| Strasse | Ort | Marktwert in TCHF | Anteil am Total |
|---|---|---|---|
| Marktgasse 56 | Bern | 17 210 | 44.5% |
| Itingerstrasse 4-14 | Sissach | 21 480 | 55.5% |
| **Total Liegenschaften** | | **38 690** | **100.0%** |

**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. Januar 2025

Nico Müller MRICS
MSc in Architecture ETH;
Partner

Adrian Kröpfli
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. Januar 2025 für die Bewertungen per 31. Dezember 2024 wurden aus den Vorbewertungen übernommen und mit Informationen bis Dezember 2024 ergänzt resp. aktualisiert.
- *Diskontierungsatz:* Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der PURE Funds AG bewegen sich zwischen 2.60 Prozent bis 3.60 Prozent (netto, real).
- *Teuerung:* In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflow-Entwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- *Indexierung Mietverhältnisse:* Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei alle fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- *Mieterrisiken:* 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.

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung PURE Funds AG, Zug

## Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds PURE Swiss Opportunity REF – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 28 bis 41) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer

Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

### Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

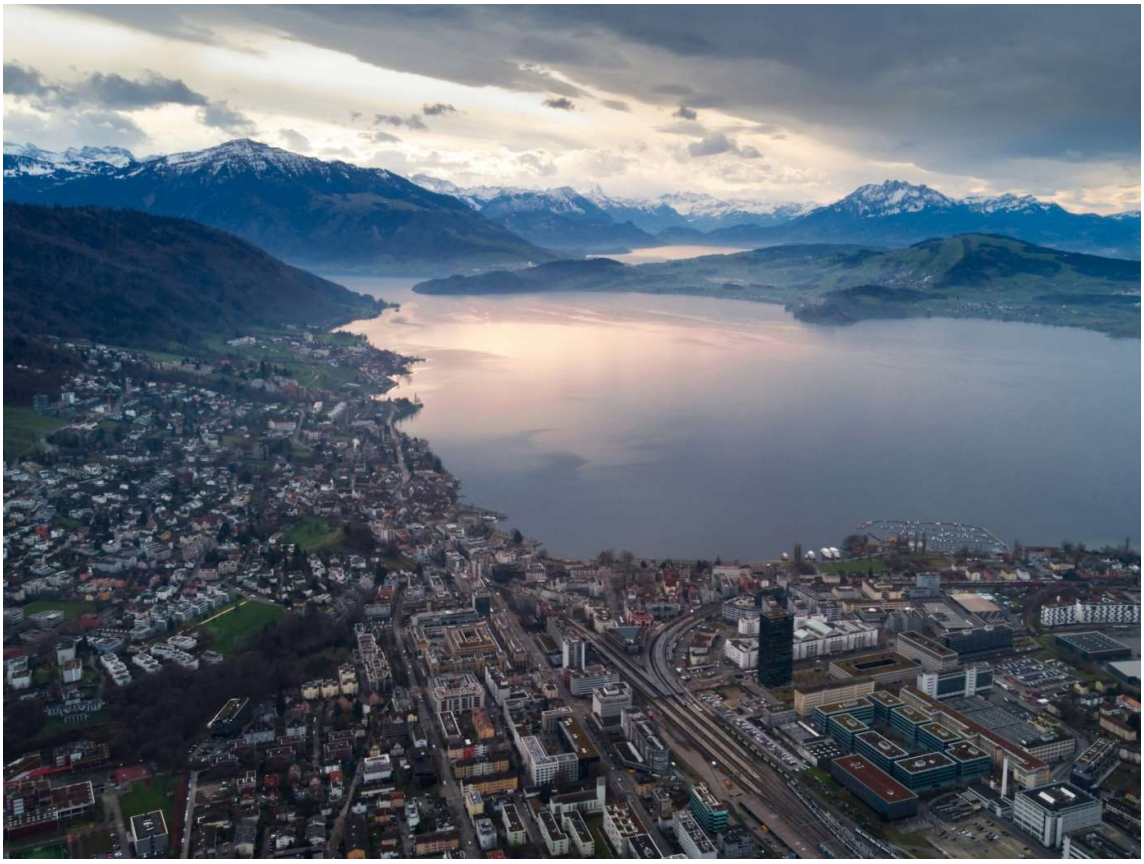
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

| | |
|---|---|
| Simon Bandi | Marc Rütimann |
| Zugelassener Revisionsexperte<br>Leitender Prüfer | Zugelassener Revisionsexperte |

Zürich, 28. März 2025



**Weitere Informationen und Kontakt**

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

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