PURE

Investorenpräsentation

Kapitalerhöhung Dezember 2025
PURE Swiss Opportunity REF (PSO)

01

Kapitalerhöhung

Informationen zur geplanten Kapitalerhöhung

Zeichnungsfrist	24. November bis 5. Dezember 2025
Zuteilung	8. bis 9. Dezember 2025
Liberierung	12. Dezember 2025
Emissionsvolumen	Maximal CHF 40 Mio.
Emissionspreis	CHF 130.45 netto inkl. Ausgabekommission von 2.0%
Bezugsverhältnis	Neun (9) Bezugsrechte berechtigen zum Erwerb von zwei (2) neuen Anteilen
Fondsleitung	PURE Funds AG
Fonds	PURE Swiss Opportunity REF / Symbol: PSO / ISIN: CH0555854626

Verwendung des Emissionserlöses

PURE

Portfolio	• Fokus auf Wachstum in **starken Wirtschaftsregionen** der Schweiz • Erhöhung der **Objektqualität** (Neubauten oder <10 Jahre kernsaniert) • Konsequente Steigerung der **Wohnquote** (Ziel 67%) • Optimierung der **Diversifikation**
Fondsvolumen	• Ausbau des Fondsvolumens gemäss Wachstumsstrategie • Erhöhung der Liquidität
Fremdfinanzierung	Kontinuierliche **Reduktion** der Fremdfinanzierungsquote (mit Fokus auf Stabilität der Fondsperformance)

Die geplanten Zukäufe stärken das PSO-Portfolio mehrdimensional und nachhaltig

Kennzahlen der Deal Pipeline (Investitionsopportunitäten)

CHF 70 Mio. an fortgeschrittener Deal Pipeline

3.8% Ø prognostizierte Bruttorendite

4.1 Ø Lage- und Objektqualität

Aufwertung des bestehenden Portfolios mit einem Qualitätsprofil von **3.9** per 30.06.2025 HJB PSO). Klassifizierung gemäss Schätzung von Wüst Partner.

80% Wohnnutzung inkl. Umnutzungspotenzial

Lage Fokus:

- **Hohe Nachfrage** und **langfristige Wertstabilität**
- **Starke Wirtschaftsregionen**
- **Geographische Diversifikation** mit Blick auf das Gesamtportfolio

Potenzielle Akquisitionen aus der Pipeline*

Ort	Nutzung	Kaufpreis in CHF	Erwartete Bruttorendite zu Ankaufspreis	Baujahr / Sanierung	Bemerkungen
Nordost-schweiz	Wohnen	>24'000'000	4.2%	2009	Attraktive Wohnliegenschaft an guter, wirtschaftsstarker Lage mit modernen Wohnungen.
Zürich (Vorort)	Wohnen	>13'000'000	3.3%	1972 / 2021	Attraktive Wohnliegenschaft an sehr guter und ruhiger Lage, welche innensaniert wurde.
Zürich Oerlikon	Gemischt	>13'000'000	3.4%	1899 / 1985 und 2023	Gemischtgenutzte Liegenschaft mit langjährigem Gewerbemietvertrag an sehr guter Lage.
Bezirk Affoltern	Wohnen	>12'500'000	3.4%	2021	Neuwertige Wohnliegenschaft im Minergie-Standard an schöner und ruhiger Lage.
Zürich (Zentrum)	Gewerbe	>10'000'000	3.6%	1848 / 1990 und 2015	Gewerbeliegenschaft mit langjährigem Mietvertrag an sehr guter Lage mit Umnutzungspotenzial.

*Die aufgeführten Akquisitionsbeispiele (CHF >70 Mio.) befinden sich im fortgeschrittenen Verhandlungsstadium und stellen einen Auszug der aktuellen PURE Deal Pipeline im Gesamtwert von CHF 120 Mio. dar.

Günstiges Marktumfeld

1. Rückläufige **Zinsen**
2. Stabile und hohe **Nettozuwanderung** in die Schweiz
3. Weiterhin tiefe **Bautätigkeit**
4. Positive Entwicklung des **Mietzinsniveaus**
5. Niedrige **Leerstandsquote** und weiterhin angespannte Wohnungssituation

02

PURE Swiss Opportunity REF (PSO)

Was zeichnet den PSO aus

- Attraktives Immobilienportfolio mit **Ø 8.4% Anlagerendite** (seit Lancierung im Nov. 2020)*
- Kotiert an der Swiss SIX Exchange seit 20.10.2025: **Liquidität, Transparenz, Agio-Potenzial**

Umsetzung mit klarem Fokus

- Aktives und effizientes Asset Management
- Bestandesportfolio mit hohen und stabilen Erträgen sowie Wertsteigerung durch Entwicklungsprojekte
- Konsequente Selektion von Opportunitäten mit hohem Ertragspotential
- Off-Market Akquisitionen zu attraktiven Konditionen ermöglichen Einwertungsgewinne

Zentrale Mikrolagen
Haupteinkaufsstrassen sowie attraktive Wohnlagen

Wirtschaftlich starke Zentren
Etablierte Grossstädte oder aufstrebende Regionalzentren

Fokus auf Wohnen
ergänzt durch stabile Büro- und Retailmieter (Core & Core+)

Beimischung von Value-Add
Projektentwicklung, Umnutzung, Sanierung

*Vergangene Performance ist kein Indikator für zukünftige Ergebnisse

Portfolioeckdaten

Halbjahresabschluss 2025

Kennzahlen per 30.06.2025[1]

1.5 % Leerstandsquote per Stichtag

5.3 Jahre WAULT

72.4 % EBIT-Marge

32.8 % Fremdfinanzierungsquote*

[1] Aufgrund einer Sacheinlage im Umfang von CHF 49.3 Mio. durch die Liegenschaft am Place Chauderon in Lausanne hat sich die Fremdfinanzierungsquote per 30.10.2025 leicht reduziert (die Fremdfinanzierungsquote wird per 31.12.2025 neu ausgewiesen)

Aktuelles Portfolio

Kennzahlen per 31.10.2025[2]

18 Liegenschaften

CHF 254 Mio. Portfoliowert

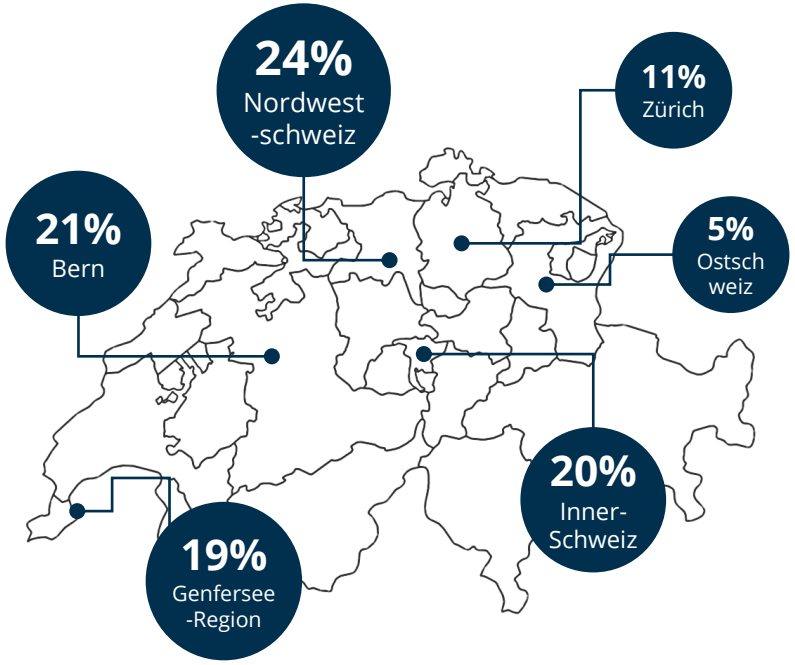
CHF 9 Mio. Soll-Mietertrag p.a.

3.6 % Bruttorendite Portfolio

[2] Nach Kotierung 20.10.2025

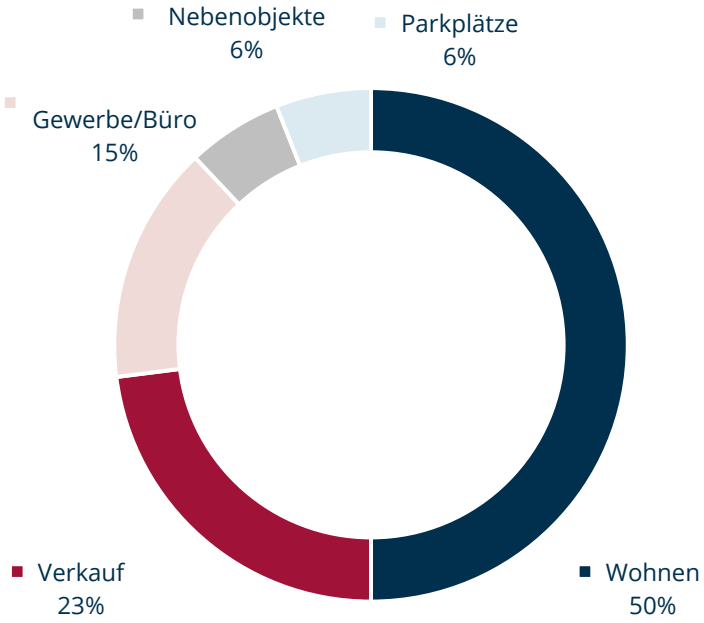
Portfoliokennzahlen per 31.10.2025

Marktwert nach Regionen



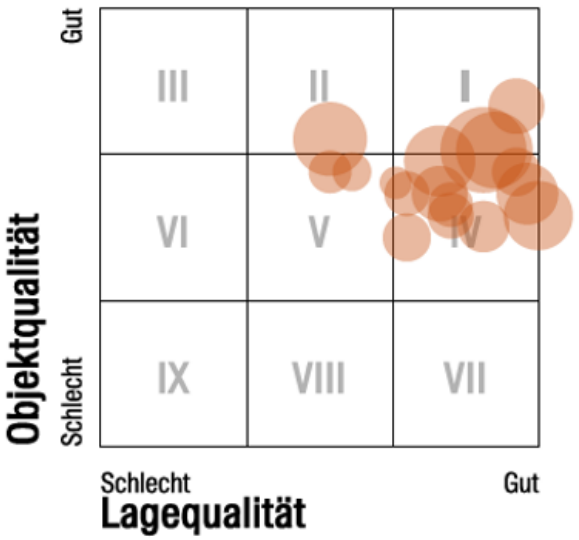
Strategiekonforme Zukäufe erhöhen die geographische Diversifikation

Nutzungsarten nach Mietertrag



Diversifizierte Nutzungsarten bieten Sicherheit & erzielen attraktive Rendite

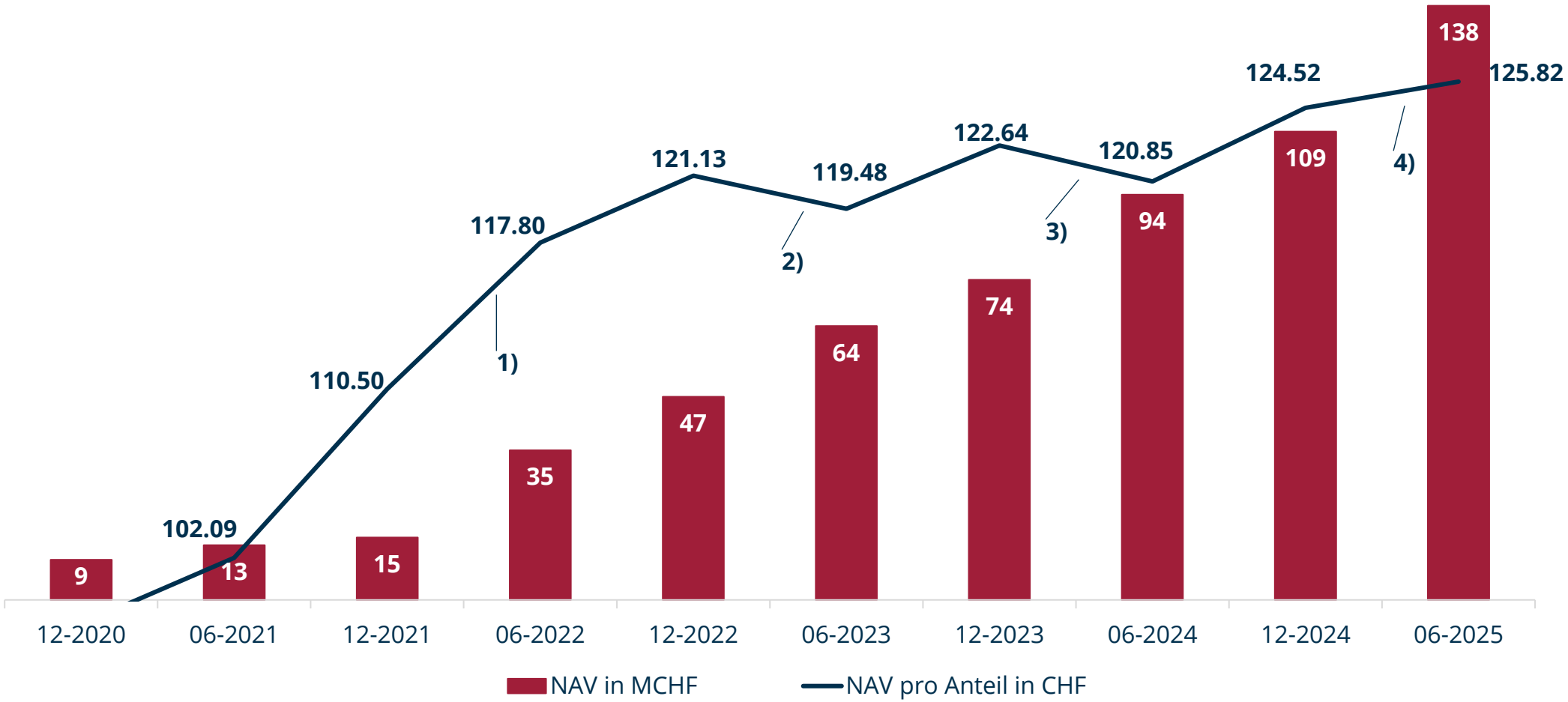
Objekt- und Standortqualität



Quelle: Wüest Partner HJB PSO 2025

Konsequente Aufwertung der Portfolioqualität

NAV-Entwicklung seit Lancierung



1) Ausschüttung am 29. April 2022 von CHF 4.00 pro Anteil	3) Ausschüttung am 26. April 2024 von CHF 4.20 pro Anteil
2) Ausschüttung am 28. April 2023 von CHF 4.10 pro Anteil	4) Ausschüttung am 26. April 2025 von CHF 4.30 pro Anteil

Vergangene Performance ist kein Indikator für zukünftige Performance

Portfolioübersicht per 31.10.2025

Adresse	Ort	Nutzung	Marktwert in CHF	Bruttorendite
Place Chauderon 24/26	Lausanne, VD	Gemischt	49’330’000	3.3 %
Gotthardstrasse 14/16	Zug, ZG	Gemischt	26’790’000	3.3 %
Hauptgasse 18/28	Solothurn, SO	Gewerbe	21’270’000	3.8 %
Dorfstrasse 10-14	Ueken, AG	Wohnen	19’820’000	3.8 %
Marktgasse 11/13	Interlaken, BE	Gemischt	18’310’000	4.1 %
Marktgasse 56	Bern, BE	Gewerbe	17’330’000	3.9 %
Bahnhofstrasse 18	Aarau, AG	Gewerbe	13’840’000	4.9 %
Heinrich Gujerstrasse 10	Bauma, ZH	Gewerbe	11’270’000	4.0 %
Amthausgasse 1	Bern, BE	Gewerbe	11’250’000	4.0 %
Kosthausstrasse 1-7	Kriens, LU	Wohnen	9‘600’000	3.2%
Multergasse 21	St. Gallen, SG	Gewerbe	8’550’000	3.6 %
Altstetterstrasse 186	Zürich, ZH	Wohnen	8’370’000	3.0 %
Rigiweg 23	Risch, ZG	Gemischt	7’620’000	4.0 %
Bederstrasse 103/103a	Zürich, ZH	Gemischt	7’250’000	3.2 %
Kosthausstrasse 11	Kriens, LU	Wohnen	7’180’000	3.5 %
Im Winkel 406	Moosleerau, AG	Wohnen	6’620’000	4.2 %
Rainstrasse 16	Biel, BE	Projekt	5’380’000	-
Lukasstrasse 2	St. Gallen, SG	Wohnen	3’780’000	3.9 %
Total			**253’560’000**	**3.6 %**

Strategisches Zielportfolio

Anlagestrategie

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

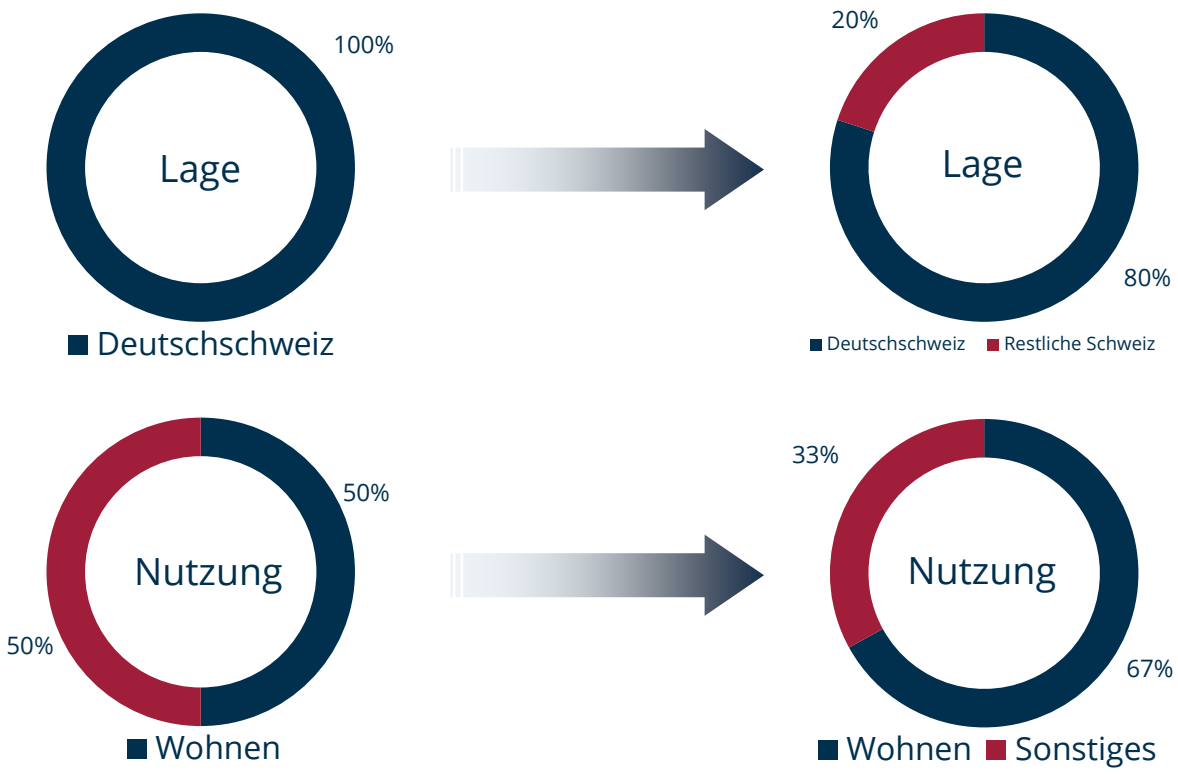
Nutzung
Fokus auf Wohnliegenschaften ergänzt durch ausgewählte Immobilien **mit kommerziellem Anteil** bilden das Kernportfolio
> Generierung von stabilem Cash-Flow

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

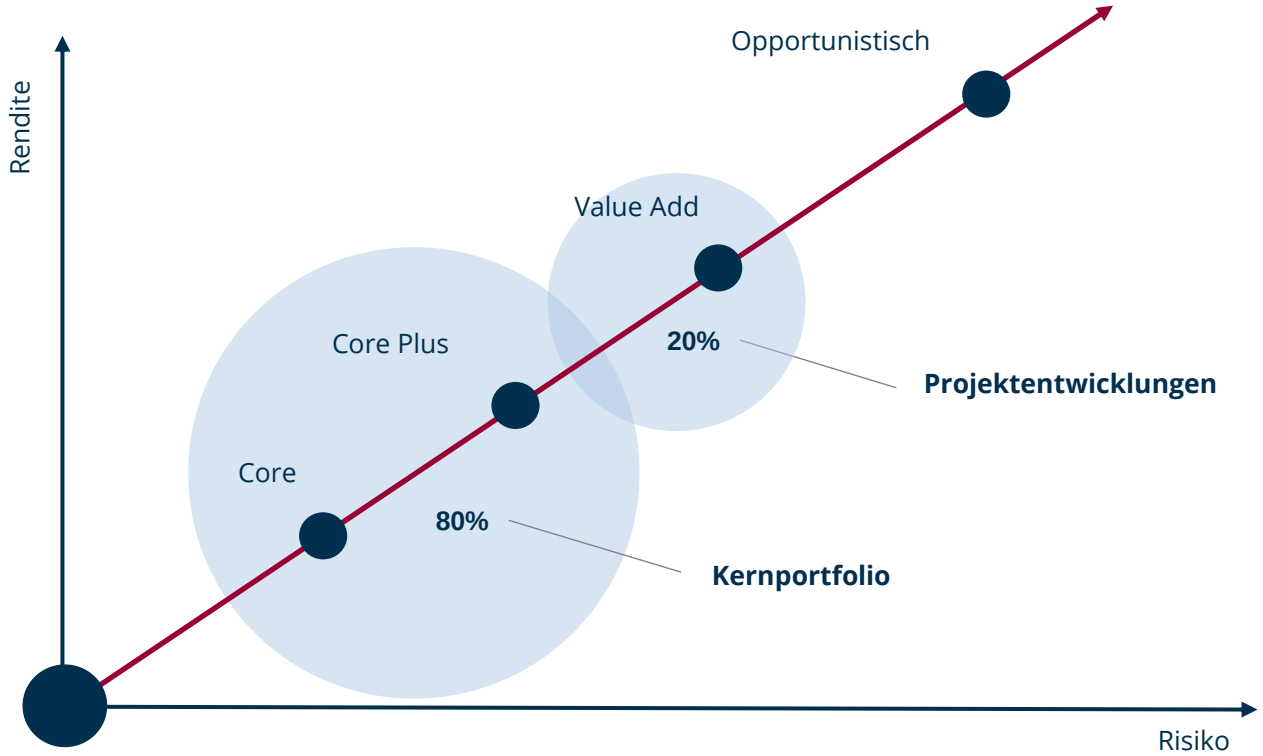
Potenzial
Realisierung von **strategiekonformen Opportunitäten**
> Chancen erkennen und realisieren

Zielportfolio

30. September 2025 | **Ziel**



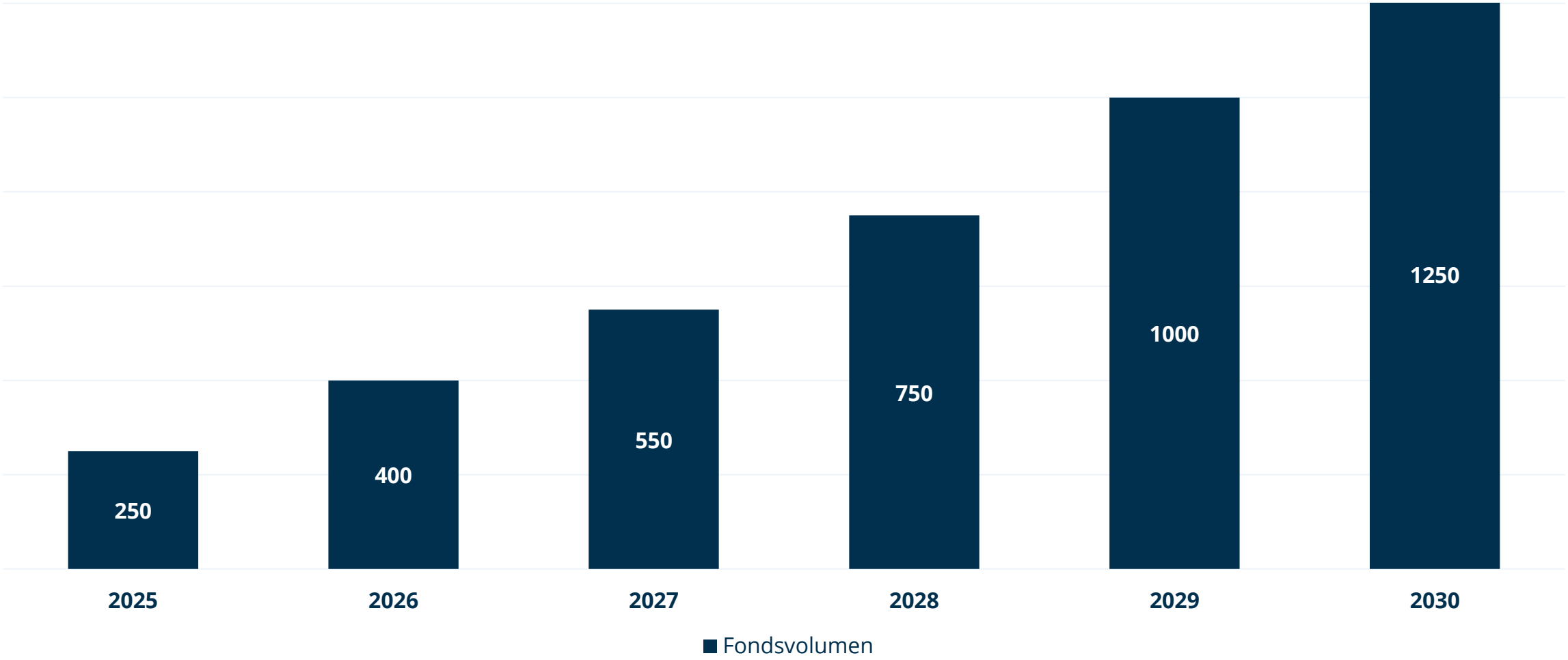
Risikoallokation strategisches Zielportfolio



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

Wachstumserwartung Immobilienportfolio

alle Werte in CHF Mio.



Erwartete Anlagerendite für die Zukunft

Annahmen
○ Jährliche Ausschüttung: 3% – 3.5%
○ Steigerung der Mietzinseinnahmen
○ Einwertungsgewinne durch Zukäufe
○ Aufwertungen durch aktives Asset Management

Erwartete Anlagerendite

5% - 7%

ESG Umsetzung - Beispiele

PURE

Erstellung Zustandsanalysen und Absenkpfad

Liegenschaft	Gesamtes Portfolio
Massnahme	Zustandsanalysen & Ausarbeitung Absenkpfad
Umsetzung	1. Halbjahr 2025

Eigene Strom-produktion (Rendite > 7% p.a.)

Liegenschaft	Ueken
Massnahme	Installation von PV-Anlage
Umsetzung	Juli 2025

Ausbau Elektro-mobilitätsinfrastruktur

Liegenschaft	Ueken Zug Moosleerau
Massnahme	Installation von Elektrolade-stationen
Umsetzung	Umsetzung 2025, weitere Standorte in Planung

Schaffung von nachhaltigem Wohnraum

Liegenschaft	Zürich-Altstetten
Massnahme	Sanierung Verdichtung Gartengestaltung
Umsetzung	Jahr 2026 und 2027

AMAS umweltrelevante Kennzahlen

1. Juli 2022 - 31. Dezember 2023	Einheit	PURE Swiss Opportunity REF 2023	REIDA CO2-Report & Benchmark 2023[1)]
Gesamte Fläche (EBF)	m^2	9'569	
Abdeckungsgrad	%	100.00	
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)			
Energieintensität	kWh/m^2 EBF/Jahr	**78.47**	97.6
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)			
Intensität Treibhausgasemissionen	kg CO_{2e}/m^2 EBF/Jahr	**9.31**	13.5
Intensität Scope 1	kg CO_{2e}/m^2 EBF/Jahr	8.91	
Intensität Scope 2	kg CO_{2e}/m^2 EBF/Jahr	0.40	

Delta zum Benchmark (geringere Klimabelastung)

-19%

-31%

2023: Deutlich bessere Werte im Vergleich zu Benchmark Portfolios institutioneller Investoren.
2024: Die AMAS-Umweltkennzahlen werden zeitversetzt veröffentlicht. Die Werte für 2024 erscheinen im Geschäftsbericht 2025.

[1)] Quelle: REIDA CO2-Report & Benchmark 2023: Resultate und Erkenntnisse

03

Wer wir sind

Wofür wir stehen

P PARTNERSHIP

U UNIQUE

R RETURN

E ENGAGEMENT

*Ein Auszug des PURE Team

Zahlen und Fakten

PURE

1. Mai 2019

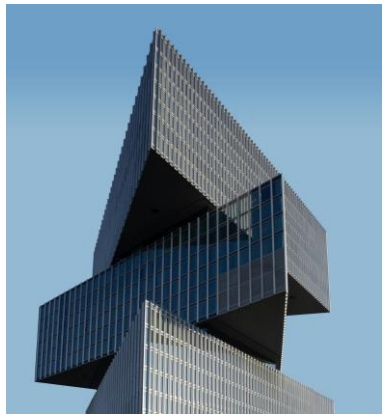
Gründung

FINMA reguliert

Bewilligung als Fondsleitung seit 20. Mai 2020

Aktionariat

Unabhängig und im Besitz der Gründungspartner



+125 Jahre

Konsolidierte Erfahrung im Assetmanagement

18

Mitarbeiter

Tätigkeiten

Entwickeln, Verwalten und Vertreiben von PURE Fondslösungen (PSO[1] und PRED[2])

Club Deals

Portfolio- & Asset Management

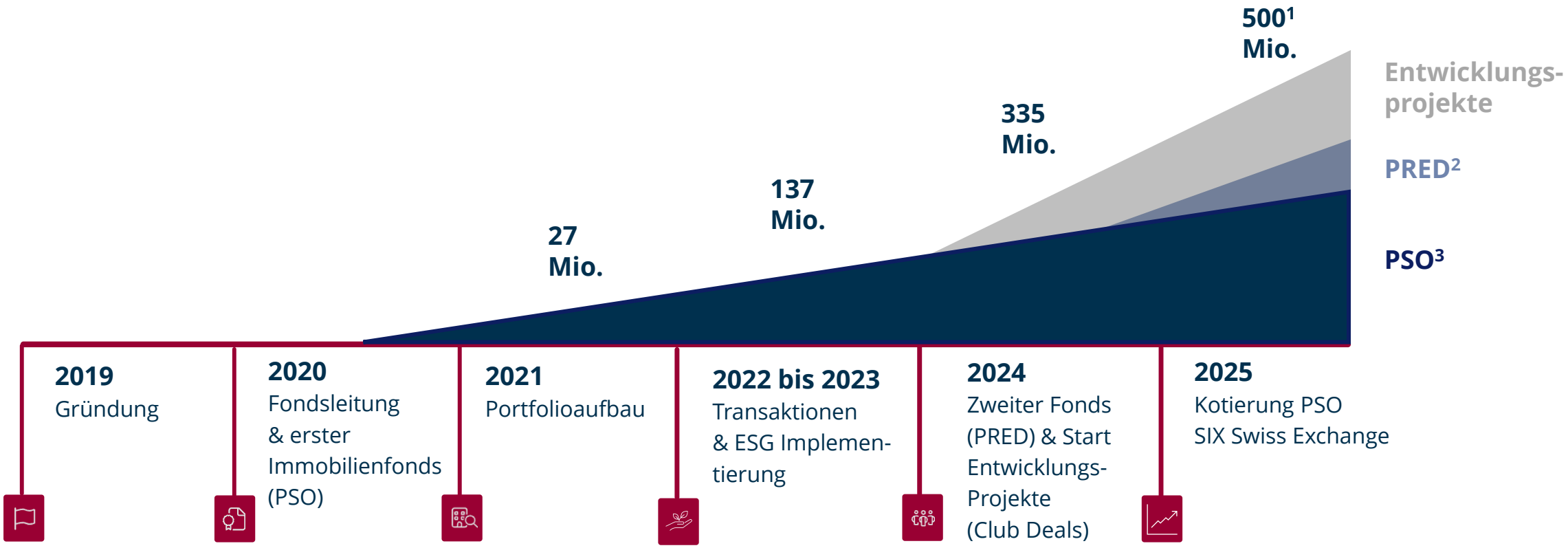
Transaktionsmanagement

ESG

als Teil der Unternehmens-strategie

mit Fokus auf den Wegweisern Ökologie, Ökonomie und Soziales

Firmengeschichte



[1] Die Fondsvolumen (AuM) von PSO und PRED sind gemäss GAV in das Gesamtvolumen der verwalteten Vermögen miteinberechnet. Die Entwicklungsprojekte befinden sich in der Bauphase, sind vollständig finanziert und nach dem prognostizierten Verkaufswert bewertet

[3] PURE Swiss Opportunity REF (PSO)
[2] PURE Real Estate Debt L-QIF (PRED)

Wer wir sind

VERWALTUNGSRAT

Marco Fiorini
Präsident

Carmen Lauener
Vizepräsidentin

Jan Bärthel
Mitglied

Dr. Felix Horber
Mitglied

GESCHÄFTSLEITUNG

INVESTMENT MANAGEMENT

Flavio Lauener
CEO, CIO

Michael Kirschner
Head Investment Management

KONTROLLE & ÜBERWACHUNG

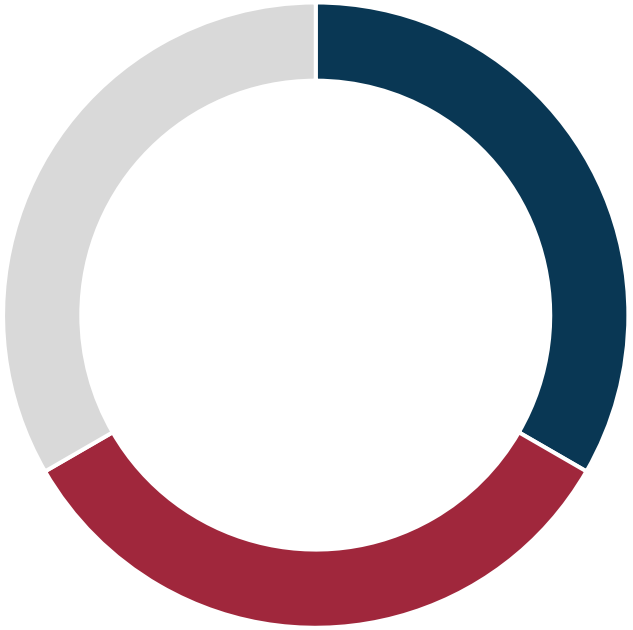
André Schülke
CFO, COO

Angebot für Investoren

Dienstleistung

Asset & Portfolio Management

Buy Side - Transaction Services



Fondslösungen

Immobilienfonds:
PURE Swiss Opportunity REF

Hypothekenfonds:
PURE Real Estate Debt L-QIF

Club Deals

Investitionen in Projektentwicklungen

PURE Schnittstellen

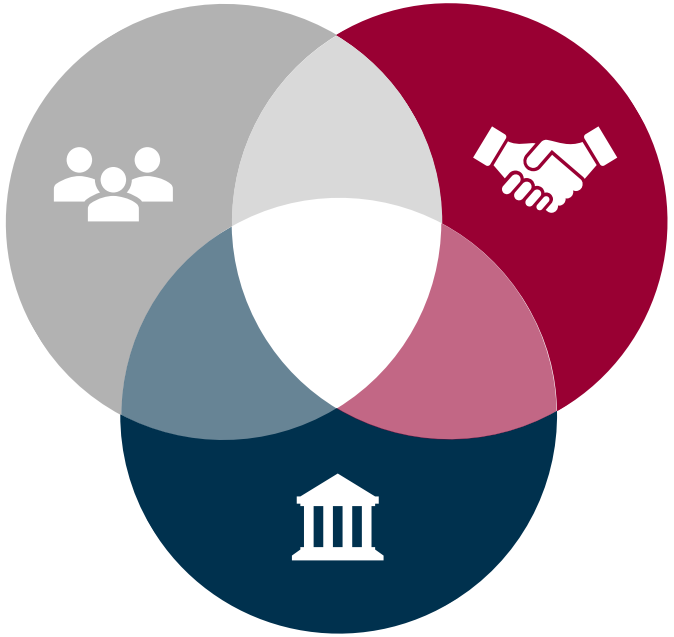
Investoren

Institutionelle Investoren (Banken, Versicherungen, Pensionskassen)

Externe Vermögensverwalter

Family Offices

Privatinvestoren (qualifiziert)



Regulierung

FINMA Genehmigung und Überwachung

Partner

Prüfungsgesellschaft

Unabhängige Schätzungsexperten

Depotbanken

Wir sind für Sie da

FLAVIO LAUENER
CEO, CIO

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

Michael Kirschner
Head Investment Management

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

Beat Blattner
Senior Client Relationship Manager

beat.blattner@pure.swiss
+41 41 726 19 53

PURE

Time for Opportunity

Gehen Sie gemeinsam mit uns neue Wege

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

Mehr Informationen finden Sie direkt auf unserer Website

www.pure.swiss

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich Werbe- und Informationszwecken und stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen oder Art. 27ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG noch ein Basisinformationsblatt dar. Es stellt auch kein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen bzw. zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar.

Die historische Wertentwicklung stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Wertentwicklung dar. Die Wertentwicklung lässt die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die PURE Funds AG übernimmt keine Garantie dafür, dass der angedeutete Ertrag oder eine bestimmte Performance erreicht werden. Die Erhaltung des investierten Kapitals kann nicht garantiert werden.

Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, welche Annahmen und Erwartungen der PURE Funds AG zum Zeitpunkt der Erstellung widerspiegeln. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Diese Aussagen stellen deshalb keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Die von PURE Funds AG bereitgestellten Informationen dienen ausschliesslich der Information und stellen weder eine rechtliche noch steuerliche oder finanzielle Beratung dar. PURE Funds AG hat den Inhalt dieses Dokumentes nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Dennoch wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben keine Haftung übernommen. Jede Haftung für Verluste, welche sich aus der Verwendung dieses Dokuments ergeben, wird abgelehnt. Dieses Dokument stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Jedem Empfänger dieses Dokuments wird empfohlen, das darin angebotene Produkt unter Beizug von Beratern auf seine Vereinbarkeit mit den persönlichen Verhältnissen in juristischer, regulatorischer, steuerlicher oder anderer Hinsicht zu prüfen.

Die für einen Investitionsentscheid allein verbindlichen Unterlagen, der Emissionsprospekt, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der jeweils aktuelle Jahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung, der PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug oder bei der Depotbank, der Banque Cantonale Vaudoise, Case Postale 300, 1001 Lausanne, angefordert werden.

Dieses Dokument richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung untersagt. "US Persons" im Sinn der Regulation S des US Securities Act von 1933 sowie Privatpersonen (Individuen), welche US-Bürger sind oder als "resident alien" im Sinn des U.S. Steuerrechts gelten, dürfen Anteile des Fonds weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Dieses Dokument darf weder in die Vereinigten Staaten versandt oder mitgenommen werden noch darf es an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933) abgegeben werden.

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

PURE

www.pure.swiss