



3. April 2024

Emissionsprospekt

Fondsdomizil: Schweiz

Fondsleitung:
PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug

Depotbank:
Banque Cantonale Vaudoise, Place St. François 14, 1003 Lausanne

Inhaltsverzeichnis

A. Zeichnungsangebot	4
B. Informationen über den PURE Swiss Opportunity REF	9
C. Chancen und Risiken.....	11
D. Kontakte.....	13

BEILAGEN

Fondsvertrag mit Anhang	I
Jahresbericht 31. Dezember 2023	II

Der vorliegende Emissionsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und Anhang (zusammen der "Prospekt") bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des PURE Swiss Opportunity REF (nachstehend: der "Fonds"). Der Jahresbericht per 31. Dezember 2023 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung

Interessierten Investoren wird empfohlen, den Prospekt und insbesondere das Kapitel "**C. Chancen und Risiken**" sorgfältig durchzulesen.

A. Zeichnungsangebot

Rechtsgrundlage

Die PURE Funds AG hat als Fondsleitung des PURE Swiss Opportunity REF die Ausgabe von maximal 433'615 Anteilen des PURE Swiss Opportunity REF beschlossen.

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 607'066 auf maximal 1'040'681 Anteile. Die Emission erfolgt kommissionsweise ("*best effort basis*") im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den nachfolgend aufgeführten Bedingungen angeboten:

Bezugsfrist

Vom 8. bis 19. April 2024, 12.00 Uhr (CET).

Nach dem Fristende eingereichte Ausübungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt.

Sieben (7) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von fünf (5) neuen Anteilen gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Ausgabepreis

CHF 122.15 netto je neuen Anteil

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag (siehe §17 Ziff. 3) festgelegt. Er basiert auf dem Nettoinventarwert (NAV) zum 31. Dezember 2023. Dazu addiert wird der Einkauf in den laufenden Ertrag (für die Periode vom 1. Januar 2024 bis zum Liberierungsdatum, dem 26. April 2024) abzüglich der Ausschüttung 2023 von CHF 4.20 pro Anteil (ex-Datum 4. April 2024), sowie eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung von 2%. Die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren usw.), welche dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden jeweils direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.

Das Portfolio des Fonds wurde durch die unabhängigen Schätzungsexperten von Wüest Partner per 31. Dezember 2023 geschätzt und bestätigt. Diese Schätzung bildet die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

Zuteilung Bezugsrechte

Anlegern werden die Bezugsrechte durch ihre Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird.

Bezugsrechtshandel

Während der Zeichnungsfrist findet kein Bezugsrechtshandel statt.

Auf eine Abgeltung der Bezugsrechte zum Einheitspreis wird verzichtet, da sich der Marktpreis der Fondsanteile vor dem Beginn des Angebots nahe beim Ausgabebetrag befand. Bezugsrechte, welche während der Bezugsfrist nicht ausgeübt wurden, verfallen nach dem 19. April 2024, 12.00 Uhr (CET), wertlos und ohne Entschädigung.

Ausübung des Bezugsrechts

Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (Fraktionen sind nicht möglich).

Die während der Bezugsfrist nicht ausgeübten Bezugsrechte verfallen wertlos.

Freie Zeichnung

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Bezugsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält).

Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

In diesem Rahmen wird der pro Anteil zu bezahlende Preis nach der Zeichnungsperiode festgelegt. Dieser umfasst den Ausgabepreis von CHF 122.15 je Anteil (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen).

Zuteilung

Sollte nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte am Ende der Zeichnungsfrist die Nachfrage nach Anteilen das Angebot übersteigen, so wird die Fondsleitung über die Zuteilung und allfällige Kürzungen nach objektiven Kriterien entscheiden.

Die Zuteilung der Anteile erfolgt spätestens am 24. April 2024.

Liberierung

Die Liberierung der Anteile gegen Zahlung erfolgt am 26. April 2024.

Handel der Anteile

Die Banque Cantonale Vaudoise ist mit dem ausserbörslichen Handel der bestehenden sowie den neuen Anteilen betraut.

Gebührenbelastung

Der Zeichner akzeptiert explizit, dass gestützt auf §19 des Fondsvertrags die Kosten der Kapitalerhöhung dem Fondsvermögen belastet werden.

Anlegerkreis

Als Anleger sind ausschliesslich qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 FIDLEG und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG sowie Art. 10 Abs. 3ter

KAG i.V.m. 6a KKV (Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 («KKV»)) zugelassen. Ein Anleger gilt als qualifiziert, wenn dessen Einordnung nach Art. 4 FIDLEG im Ergebnis dazu führt, dass er als "Professioneller Kunde" oder als "Institutioneller Kunde" zu behandeln ist. Potenzielle Anleger sind aufgefordert, ihren Status mit der eigenen Bank zu klären.

Verurkundung / Clearing

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig verwahrt. Banken können die Anteile auf ihrem Depot bei der BCV, oder bei SIX SIS aufbewahren.

Ausschüttungen

Am 26. April 2024 (Ex-Dividende Tag ist der 4. April 2024) findet die Ausschüttung von Erträgen aus dem Vorjahr im Umfang von CHF 4.20/Anteil statt. Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab dem 1. Januar 2024 für das volle Geschäftsjahr 2024.

Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik in Immobilienwerte in der Schweiz investiert, um die Finanzierung der laufenden Investitionen und den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios zu gewährleisten. Ausserdem kann die Fondsleitung den Emissionserlös ganz oder teilweise zur Tilgung der Fremdfinanzierung verwenden.

Kapitalveränderung

Entwicklung des NAV pro Anteil

31. Dezember 2021	CHF 110.50
31. Dezember 2022	CHF 121.13
31. Dezember 2023	CHF 122.64

Entwicklung der Ausschüttung pro Anteil

31. Dezember 2021	CHF 4.00
31. Dezember 2022	CHF 4.10
31. Dezember 2023	CHF 4.20

Entwicklung des Nettofondsvermögens

31. Dezember 2021	CHF 14'534'831
31. Dezember 2022	CHF 47'220'176
31. Dezember 2023	CHF 74'451'620

Anzahl ausgegebene Anteile

Emission von 94'350 Anteilen zu je CHF 100.00 bei der Lancierung vom 04.12.2020

Emission von 30'342 Anteilen zu je CHF 103.20 bei der Kapitalerhöhung vom 23.04.2021

Emission von 6'850 Anteilen zu je CHF 104.80 bei der Kapitalerhöhung vom 27.08.2021

Emission von 103'885 Anteilen zu je CHF 110.80 bei der Kapitalerhöhung vom 17.06.2022

Emission von 60'114 Anteilen zu je CHF 110.80 gegen Sacheinlage vom 17.06.2022

Emission von 77'640 Anteilen zu je CHF 121.90 bei der Kapitalerhöhung vom 28.10.2022

Emission von 16'660 Anteilen zu je CHF 122.45 gegen Teilsacheinlage vom 09.12.2022

Emission von 31'772 Anteilen zu je CHF 124.55 gegen Sacheinlage vom 27. März 2023

Emission von 111'442 Anteilen zu je CHF 122.00 bei der Kapitalerhöhung vom 5. Juni 2023

Emission von 74'011 Anteilen zu je CHF 123.90 bei der Kapitalerhöhung vom 7. Dezember 2023

Veränderungen im Portfolio

Das Portfolio umfasst per 31. Dezember 2023 Liegenschaften in Solothurn (SO), Biel (BE), Ueken (AG), Risch (ZG), Interlaken (BE), Zug (ZG), Kriens (LU) und Moosleerau (AG), Bauma (ZH) und St. Gallen (SG). Details können dem beigefügten Jahresabschluss 2023 entnommen werden.

Valor / ISIN

Anteil PURE Swiss Opportunity REF:

Valorennummer: 55585462

ISIN-Nummer: CH0555854626

Bezugsrecht:

Valorennummer: 132628954

ISIN-Nummer: CH1326289548

Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden anlage-, fonds- und steuerrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung.

Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: **Schweiz**.

Anteile dieser kollektiven Kapitalanlage dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem ihrer Territorien oder Besitzungen gemäss deren Rechtsprechung oder an US-Personen, bzw. zugunsten von US-Personen weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. US-Personen sind (i) natürliche Personen, die (a) Staatsangehörige der Vereinigten Staaten von Amerika sind, oder (b) ihr Domizil in den Vereinigten Staaten von Amerika haben, oder (c) über eine ständige Aufenthaltsbewilligung in den Vereinigten Staaten von Amerika verfügen, oder (d) im Besitze einer gültigen oder abgelaufenen 13/32 Greencard der Vereinigten Staaten von Amerika sind, oder (e) in den Vereinigten Staaten von Amerika (umfassend deren Territorien und Besitzungen) geboren wurden, oder (f) aufgrund sonstiger Tatsachen in den Vereinigten Staaten von Amerika steuerpflichtig sind; sowie (ii) Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften oder andere Rechtsgebilde, die nach dem Recht der Vereinigten Staaten von Amerika bzw. eines

Bundesstaates, Territoriums oder einer Besetzung der Vereinigten Staaten errichtet wurden oder verwaltet werden. Dementsprechend dürfen Anteile weder in den Vereinigten Staaten von Amerika noch an oder für Rechnung von US-Personen angeboten oder verkauft werden. Spätere Übertragungen von Anteilen in die Vereinigten Staaten von Amerika bzw. an US-Personen sind unzulässig.

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

B. Informationen über den PURE Swiss Opportunity REF

PORTFOLIOÜBERSICHT PER 31. Dezember 2023

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

Pipeline:

Die Fondsleitung hat für den PSO REF den Erwerb der nachfolgenden Liegenschaften vertraglich gesichert bzw. befindet sich hierzu in fortgeschrittenen Verhandlungen:

Ort	Nutzung	Kaufpreis in CHF	Prognostizierte Bruttorendite Ankaufspreis	zu	Bemerkungen
Luzern	Wohnen	>12'000'000	3.8 %		Wohnliegenschaft, kernsaniert und ressourceneffizient mit Mietzinsgarantie und Aufwertungspotenzial in Innenstadtlage in Luzern

Geroldswil	Wohnen	>10'000'000	3.8 %	Wohnliegenschaft, kernsaniert und ressourceneffizient mit Mietzinsgarantie und Aufwertungspotenzial im Grossraum Zürich
Zürich	Wohnen	>15'000'000	3.3%	Wohnliegenschaft, Neubau mit Wärmepumpenheizung in Stadtlage
Aarau	Gewerbe	>10'000'000	4.8%	Gewerbe, vollvermietet, weitestgehend saniert, an bester Mikrolage nahe dem Bahnhof
Luzern	Gemischt	>30'000'000	3.2%	Gemischt genutzte Liegenschaft, Trophy- Asset an bester Innenstadtlage, Teilsacheinlage

Die ersten beiden Liegenschaften werden aktuell kernsaniert und die Kaufpreiszahlungen daher etappenweise fällig.

C. Chancen und Risiken

Allgemeines

Der PURE Swiss Opportunity REF untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) sowie den Kundenschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 (FIDLEG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Investitionsrisiken

Überangebote an Immobilien können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen.

Leerstandsrisiken

Der PURE Swiss Opportunity REF investiert u.a. in Wohnliegenschaften sowie kommerziell genutzte Liegenschaften und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen.

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge haben. Zudem hat das Zinsniveau Einfluss auf die Finanzierungskosten. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Schuldenbelastung während bis zu 5 Jahren nach der Lancierung im Durchschnitt aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht übersteigen. Danach reduziert sich dieser Wert auf einen Drittel.

Chancen und Risiken bei Neubauten

Der Immobilienfonds kann in bewilligte Neubauprojekte investieren. Bis zur Fertigstellung der Bauten können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum binden, und es kann längere Zeit dauern, bis diese Liegenschaften einen Ertrag abwerfen. Diese Strategie hat jedoch den Vorteil, dass der Fonds im Durchschnitt über eine junge Bausubstanz und mithin über eine vorteilhaftere Ertragsstruktur sowie Wertsteigerungspotenzial verfügt.

Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios

Die Liquidität im schweizerischen Immobilienmarkt ist beschränkt. Muss eine Liegenschaft kurzfristig gekauft oder verkauft werden, besteht das Risiko, dass der erzielte Preis vom Schätzpreis abweicht. Je grösser das Objekt und der Zeitdruck sind, desto grösser können die Preiszugeständnisse ausfallen. Die beschränkte Liquidität kann ausserdem zur Folge haben, dass der PURE Swiss Opportunity REF nicht alle Gelder aus dieser Emission umgehend in direkte Immobilienanlagen

investieren kann. Vorübergehend können die flüssigen Mittel des Fonds entsprechend eine grössere Position in der Bilanz einnehmen. Bis zur vollständigen Investition des Anlagevermögens in fertiggestellte Immobilien kann die Anlagerendite daher unterdurchschnittlich sein. Der Immobilienmarkt ist Veränderungen unterworfen. Demzufolge kann die Anlagerendite nach Abschluss der Aufbauphase von der Zielrendite abweichen. Aufgrund veränderter Marktbedingungen ist es möglich, dass sich die Aufbauphase verlängert oder verkürzt.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren und Annahmen abhängig, die einer subjektiven Einschätzung unterliegen. Die vom Immobilienfonds zum jeweiligen Stichtag festgelegten und vom Schätzungsexperten geprüften Immobilienwerte können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft erzielbaren Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage am Verkaufsdatum richtet. Obwohl der Fondsvertrag eine Diversifikation des Immobilienbestandes vorsieht, können Veränderungen in Bezug auf die Bonität der Mieter, die Leerstände sowie die Mietzinsentwicklung und anderer Aspekte massgebliche Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Fondsanteile haben. Selbst bei langfristigen Mietverträgen besteht keine Sicherheit in Bezug auf die Höhe der Mietzinseinnahmen. Aus aktuellem Anlass verweisen wir schliesslich auf Unwägbarkeiten, welche durch Pandemien verursacht werden.

D. Kontakte

Fondsleitung

Name: PURE Funds AG
Adresse: Gotthardstrasse 14, 6300 Zug, Schweiz
Kontaktperson: André Schülke
Telefon: 041 726 19 16
E-Mail: andre.schuelke@pure.swiss
Website: www.pure.swiss

Depotbank

Name: Banque Cantonale Vaudoise
Adresse: Fund & Immo Desk (180-2155), Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Kontaktperson: Luc Byrde / Bruno Mathis
Telefon: 021 212 40 96
E-Mail: immo.desk@bcv.ch

Verantwortlichkeit für den Inhalt dieses Prospektes

Die PURE Funds AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterlassen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des Fonds PURE Swiss Opportunity REF wesentlich verändern könnte.

Zug, 3. April 2024

Die Fondsleitung
PURE Funds AG

Die Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise

Beilagen:

- Fondsvertrag mit Anhang
- Jahresbericht 2023 (geprüft)

Beilage I

Fondsvertrag mit Anhang

Fondsvertrag

mit Anhang vom 17. März 2023



PURE Swiss Opportunity REF

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“
für qualifizierte Anleger
(nachfolgend: „Immobilienfonds“)

Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen	3
§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	3
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	3
§2 Der Fondsvertrag	3
§3 Die Fondsleitung	3
§4 Die Depotbank	5
§5 Die Anleger	6
§6 Anteile und Anteilsklassen	7
III. Richtlinien der Anlagepolitik	8
A. Anlagegrundsätze	8
§7 Einhaltung der Anlagevorschriften	8
§8 Anlagepolitik	9
§9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel	10
B. Anlagetechniken und -instrumente	10
§10 Effektenleihe	10
§11 Pensionsgeschäfte	10
§12 Derivate	11
§13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	11
§14 Belastung der Grundstücke	11
C. Anlagebeschränkungen	11
§15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen	11
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	12
§16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten	12
§17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel	13
V. Vergütungen und Nebenkosten	14
§18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	14
§19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	15
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung	17
§20 Rechenschaftsablage	17
§21 Prüfung	17
VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	18
§22	18
VIII. Publikationen des Immobilienfonds	18
§23	18
IX. Umstrukturierung und Auflösung	19
§24 Vereinigung	19
§25 Umwandlung in eine andere Rechtsform	20
§26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung	21
X. Änderung des Fondsvertrages	22
§27	22
XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	22
§28	22

I. Grundlagen

§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «PURE Swiss Opportunity REF» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“) für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3^{ter} KAG i.V.m. Art. 6a der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 («KKV»).
2. Fondsleitung ist die PURE Funds AG, Zug.
3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
4. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA („FINMA“) hat auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:
 - a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
 - b) die Pflicht, die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert zu publizieren;
 - c) die Pflicht, bei Sacheinlagen neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
 - d) die Pflicht, wonach die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach der Lancierung des Immobilienfonds erfüllt sein müssen. Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss §15 erst fünf Jahre nach Lancierung erfüllen.

Die FINMA hat diesen Anlagefonds weiter gemäss Art. 50 des Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 («FIDLEG») von der Prospektspflicht befreit. Anstelle des Prospektes gibt die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag den Anlegern ergänzende Angaben, namentlich über eine allfällige Delegation von Teilaufgaben der Fondsleitung, über die Zahlstelle und über die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit. Im Zusammenhang einer Sacheinlage kann das Bezugsrecht der Anleger beschränkt werden.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.

2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerten Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderlichen Bewilligungen verfügen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe §28).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von §24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von §25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von §26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerten Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Anhang über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anlegerinnen und Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 und 3^{ter} KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG beschränkt.
Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von §17 Ziff. 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit

Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. §17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Anhangs erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);
- d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.

§6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder

aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen, und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von §27.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.
Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheines zu verlangen.
6. Die Depotbank und die Fondsleitung sind verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von §17 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt oder in Anteile einer anderen Klasse umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Anteilsklasse dieses Immobilienfonds oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von §5 Ziff. 8 der betreffenden Anteile vornehmen.
7. Die Anteile werden ausserbörslich gehandelt.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss §8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen fünf Jahre nach Lancierung erfüllen (vgl. §1 Ziff. 4 lit. d). Nach Ablauf dieser Frist sind die Anlagebeschränkungen ständig einzuhalten. Die im dritten, vierten und fünften Jahr nach Lancierung einzuhaltenden Beschränkungen sind ebenfalls in §15 aufgeführt.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds grundsätzlich direkt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. 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 von 50% Wohnliegenschaften und 50% kommerziell genutzten Liegenschaften in einer Bandbreite von 25% angestrebt. Spezialimmobilien fallen dabei unter den Wohnanteil, sofern sie auch Wohncharakter haben (z.B. Seniorenresidenzen). 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, welches durch aktive Massnahmen realisiert werden kann (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.
 2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör;
Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; überwiegend ist der kommerzielle Anteil an einer Liegenschaft, wenn der Ertrag daraus mindestens 60% des Liegenschaftsertrags ausmacht (Kommerziell genutzte Liegenschaften);
 - Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen; eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20 Prozent, aber weniger als 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht. Bei gemischt genutzten Liegenschaften werden die Nutzungen gemäss den Erträgen den Nutzungssegmenten zugerechnet;
 - Spezialimmobilien (Studenten- oder Seniorenwohnungen, Spitäler, Alters- und Pflegeheime, Schulen, öffentlich genutzte Liegenschaften etc.);
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - Stockwerkeigentum;
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten). Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein.
- Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;

c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von §19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist;

d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Anhang offengelegt.

§9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach §14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Die FINMA hat von diesem Grundsatz eine Ausnahme während der ersten fünf Jahre seit Lancierung des Immobilienfonds bewilligt. Während fünf Jahren nach Lancierung des Immobilienfonds darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1^{bis} KKV Stellung zu nehmen.

C. Anlagebeschränkungen

§15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen. Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss dieser Bestimmung spätestens fünf Jahre nach Lancierung des Immobilienfonds vollständig erfüllen und anschliessend ständig einhalten. Die nachfolgend in Klammern aufgeführten Begrenzungen und Vorgaben zur Risikoverteilung sind jeweils spätestens zwei Jahre, drei Jahre und vier Jahre nach Lancierung zu erfüllen und einzuhalten.

Dadurch kann während dieses beschränkten Zeitraumes eine Konzentration des Vermögens des Immobilienfonds auf wenige Grundstücke im Sinne von §8 Ziff. 2 Bst. a) des Fondsvertrages bestehen. Dies kann zu einem Gesamtrisiko des Immobilienfonds führen, welches über dem Risiko eines Immobilienfonds liegt, welcher die nachfolgenden Anlagebeschränkungen bereits nach zwei Jahren einhalten muss.

2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn (vier/sechs/acht) Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Nach Ablauf der zweijährigen Frist gemäss Art. 67 Abs. 4 KKV darf der Verkehrswert eines Grundstückes nicht mehr als 35% des Fondsvermögens betragen. Fünf Jahre nach Lancierung des Immobilienfonds ist diese Quote auf 25% festgesetzt.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss §8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:

- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
- b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
- e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizerfranken (CHF) berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität

wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

§17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch gestützt auf die Bewilligung der FINMA gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit §5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder ein Wertpapierhaus einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Anhang regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss §16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss §18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss §18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
 7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
 8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

9. Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, können die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben werden.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. §17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Fonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission berechnet werden. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

§19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,00% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die *pro rata temporis* bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).
Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in §4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.1% des Nettoinventarwertes, die *pro rata temporis* bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25% des Bruttobetrages der Ausschüttung.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der

- Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
- 5) Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrags entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
 - g) Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds;
 - h) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder ein Wertpapierhaus (inkl. Market Making).
6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken bis maximal 3% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten bis maximal 4% der Baukosten;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
8. Kosten nach Ziff. 4 Bst. A und Ziff. 5 Bst. A werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach §19 Anspruch hat.
10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Anhang Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
11. Die Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatte höchstens 2% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
12. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss §5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und;
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§23

1. Publikumsorgan des Immobilienfonds ist das im Anhang genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf dem im Anhang bezeichneten Publikationsorgan. Die Fondsleitung ist von der Preispublikation befreit. Sie veröffentlicht die Preise jedoch auf freiwilliger Basis gemäss den Angaben im Anhang.
4. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie die jeweiligen Jahresberichte und das Basisinformationsblatt können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
 - die Rücknahmebedingungen;
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung.
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss §19 Ziff. 4.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach §23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank den Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
 - a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
 - b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - i. die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
 - ii. die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
 - iii. die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
 - iv. Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die

Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,

- v. die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
 - vi. die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
 - vii. das Publikationsorgan;
- d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
- e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
 4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
 5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
 6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
 7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
 8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.

3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss §23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§28

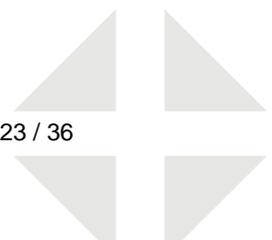
1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutschsprachige Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 17. März 2023 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 7. August 2020.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Der vorliegende Fondsvertrag wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 17. März 2023 genehmigt.

gez. Die Depotbank

gez. Die Fondsleitung

PURE



Anhang zum Fondsvertrag

des PURE Swiss Opportunity REF vom 1. Januar 2024



PURE Swiss Opportunity REF

1. Informationen zur Fondsleitung

1.1. Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds und zur Fondsleitung

Der Fondsvertrag des PURE Swiss Opportunity REF (der „Immobilienfonds“) wurde von der PURE Funds AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 7. August 2020 genehmigt.

Die Fondsleitung ist die PURE Funds AG. Seit der Gründung im Jahre 2019 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz an der Gotthardstrasse 14 in 6300 Zug im Fondsgeschäft tätig. Die Fondsleitung erhielt die Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 20. Mai 2020.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt per 31. Dezember 2021 CHF 1.5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. Mit der Zusammensetzung des Aktionariates ist die uneingeschränkte Unabhängigkeit der Fondsleitung von anderen Bewilligungsträgern gewährleistet.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz derzeit eine kollektive Kapitalanlage.

Weitere Informationen zur Fondsleitung sind auf www.pure.swiss erhältlich.

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Christian Gees, Präsident
- Carmen Lauener, Vizepräsidentin
- Dr. Felix Horber, Mitglied
- Jan Bärthel, Mitglied
- Marco Fiorini, Mitglied

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Flavio Lauener, CEO / CIO
- André Schülke, CFO / COO
- Rainer-Michael Kirschner, Head Investment Management

1.2. Übertragung der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide für den Immobilienfonds werden von der Fondsleitung wahrgenommen und sind nicht an Dritte übertragen worden. Die Fondsleitung verfügt über Fachpersonal, welches Gewähr für eine einwandfreie Geschäftsführung bietet und in der Lage ist, nachhaltigen Nutzen für die Anleger zu stiften.

1.3. Übertragung von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat Teilaufgaben der Fondsleitung im Bereich der kaufmännischen Liegenschaftenverwaltung der Immobilien an die Wincasa AG, Winterthur delegiert, welche i.d.R. auch die technische Liegenschaftenverwaltung wahrnimmt. Letztere kann indes auch an weitere, lokal spezialisierte Bewirtschaftungsunternehmen delegiert werden.

Die genaue Ausführung des Auftrages ist in einem Vertrag zwischen den Parteien geregelt.

2. Informationen über die Depotbank

2.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend die „BCV“) fungiert als Depotbank. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1003 Lausanne / Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 170 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Mit der Übertragung der Aufbewahrung des Fondsvermögens auf Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland gehen Risiken einher. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat.

Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code unterliegt („Reporting Model 2 FFI“), registriert.

3. Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen und Kotierung und Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das

Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. §17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. §5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettowert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus Ziff. 5.4 des Anhangs ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus Ziff. 5.4 des Anhangs ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank oder das damit betraute Wertpapierhaus in den Publikationsorganen.

Regelmässiger ausserbörslicher Handel

Die Anteile des Immobilienfonds sind nicht an einer Börse kotiert. Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die BCV sicher.

Die Fondsleitung hat die Organisation des Anteilshandels der BCV übertragen, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren. Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Wertpapierhäuser zu treffen. Die Modalitäten der Organisation des Anteilshandels sind in einer diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der BCV unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt. Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile in den Publikationsorganen gleichzeitig mit der Bekanntgabe dieser Werte an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betrauten Bank.

Kontaktperson für den ausserbörslichen Handel:

Immo Desk immo.desk@bcv.ch Telefon: 021 212 40 96

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14 in 1003 Lausanne sowie sämtliche Filialen und Zweigniederlassungen.

4.2. Vertreiber

Die Fondsleitung hat zur Zeit keine Institute mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds beauftragt.

4.3. Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtiert die Pricewaterhouse Coopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

4.4. Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexpertin ernannt:

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Folgende Hauptverantwortliche der Schätzungsexpertin betreuen das Mandat:

- Herr Nico Müller, Director, MRICS, MSc in Architecture ETH, Wüest Partner AG, Zürich
- Herr Adrian Kröpfli, Manager, BSc in Architecture ETH, MSc in Real Estate HSLU, Wüest Partner AG, Zürich

Wüest Partner AG zeichnet sich durch ihre langjährige Erfahrung im Bereich Immobilienschätzungen für regulierte Institute aus. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und Wüest Partner abgeschlossener Auftrag.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorenummer: 55585462
ISIN-Nummer: CH0555854626
Kotierung/Handel: nicht an einer Börse kotiert, ausserbörslicher Handel
Rechnungsjahr: 1. Januar bis 31. Dezember
Anteile: werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt
Ausschüttungstermin: innerhalb von 4 Monaten
Rechnungseinheit: Schweizer Franken (CHF)

5.2. Hinweis zum Einsatz von Derivaten als Anlagetechnik

Die Fondsleitung verzichtet auf den Einsatz von Derivaten als Teil der Anlagetechnik.

5.3. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch, AIA): Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches (AIA) im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes schweizerisches Finanzinstitut.

FATCA: Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Non-Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

5.4. Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrages):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen	max. 3%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	max. 3%
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages	0.5%

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrages):

Verwaltungskommission der Fondsleitung	max. 1% p.a. des Gesamtfondsvermögens
Depotbankkommission der Depotbank	max. 0.1% p.a. des Nettoinventarwertes
Market Maker	CHF 20'000 p.a.

Die Verwaltungskommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Zusätzlich werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss diesem Anhang bezahlt.

Die Depotbankkommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags Aufgaben.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in §19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- die Organisation von Road Shows;
- die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen;

- die Herstellung von Werbematerial; und
- die Schulung von Vertriebsmitarbeitern etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren bezahlt werden, welche dem Vermögen des Immobilienfonds belastet wurden und somit das Vermögen des Immobilienfonds nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung und deren Beauftragte sind:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der Kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

Auf Anfrage des Anlegers legen die Fondsleitung und deren Beauftragte die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»):

- Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) abgeschlossen.
- Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

Total Expense Ratio:

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER REF) betrug:

- 2021:

TER REF GAV: 1.59% inkl. one-offs

TER REF GAV: 0.72% exkl. one-offs

TER REF NAV: 1.73% inkl. one-offs

TER REF NAV: 0.79% exkl. one-offs

Anlagen in verbundene Kapitalanlagen:

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

5.5. Die wesentlichen Risiken

Der Fonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die unten aufgeführten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Anleger, die den Kauf von Fondsanteilen in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes (bis zu einem Totalverlust) führen. Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

Konjunkturelle Entwicklung

Der Fonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Er ist mithin von der konjunkturellen Entwicklung und von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig. Negative konjunkturelle Entwicklungen können namentlich zu höheren Leerständen bei den vom Fonds gehaltenen Liegenschaften führen. Allgemeine wirtschaftliche Abschwächungen, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder eine verminderte Standortattraktivität der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich können den Fonds ebenfalls negativ beeinflussen.

Veränderungen des Schweizer Immobilienmarkts

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt kann es zu Schwankungen bei Angebot und Nachfrage kommen, welche im Einklang mit, aber auch unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung auftreten können. Solche Schwankungen können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. So kann ein Überangebot zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen. Dies kann auch negative Auswirkungen für den Fonds haben. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich sein kann. Auch bei langfristig vermieteten Immobilien gibt es keine

Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags wieder zu mindestens den gleichen Konditionen vermietet werden können.

Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien basiert auf zahlreichen Faktoren und hängt nicht zuletzt von einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren durch den Schätzungsexperten ab. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, zumal der Verkaufspreis von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs abhängt.

Zinsentwicklung und Refinanzierungsrisiko

Kredit- und Kapitalmarktzinssätze sind ständigen, nicht immer vorhersehbaren Veränderungen ausgesetzt. Insbesondere Veränderungen des Hypothekenzinssatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge wie auch auf die Finanzierungskosten haben. Es besteht das Risiko, dass die Erneuerung von Finanzierungen nicht oder nur zu höheren Kosten möglich ist.

Erstellung von Bauten und Bauprojekten

Der Immobilienfonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Es liegt in der Natur von Projekten im Zusammenhang mit dem Bau, dem Umbau und der Renovation von Immobilien, dass diese längere Zeit in Planung und anfällig für Verzögerungen sind. Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienprojekten können sich insbesondere daraus ergeben, dass Baubewilligungen aufgrund von Einsprachen und anderen Rechtsmitteln lange Zeit nicht rechtskräftig werden. Auch können unvorhergesehene Schwierigkeiten mit dem zu bebauenden Grundstück oder der Bausubstanz wie auch Probleme aufseiten der Generalunternehmer oder deren Subunternehmer auftreten, auf welche die Fondsleitung keinen Einfluss hat. Während der Realisierung des Projekts fallen keine Erträge an. Bei der Realisierung von Bauprojekten kommt es häufig zu Überschreitungen der budgetierten Kosten, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, wegen unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder aufgrund von Fehlern in der Plan- oder Ausführungsphase aufseiten der General- und Subunternehmer. Baumängel und Konstruktionsfehler können unerwartete und möglicherweise überdurchschnittliche Sanierungs- oder Unterhaltskosten verursachen, welche sich ungünstig auf die Ertragssituation auswirken. Da Bauprojekte naturgemäss über Jahre hinweg in Planung sind, kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts während dessen Realisierung verändern, etwa weil die betreffende Region an wirtschaftlicher Attraktivität einbüsst. Ertragsausfälle können auch dadurch entstehen, dass sich eine Liegenschaft nicht wie geplant vermieten oder verkaufen lässt. Je nach Grösse eines Projekts kann weiter ein beträchtliches Klumpenrisiko bestehen.

Gesetzes- und Praxisänderungen

Gesetze und andere Vorschriften wie auch die Praxis von Behörden können sich ändern. Veränderungen im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) können einen Einfluss auf Immobilienpreise sowie die Kosten und Erträge haben. Entsprechende Veränderungen können sich damit auch in der Bewertung des Fondsvermögens niederschlagen und sind nicht immer vorhersehbar. Gerichtsverfahren und sonstige

Rechtsstreitigkeiten Der Fonds oder die Fondsleitung können u.a. im Zusammenhang mit Immobilienprojekten in gerichtliche und behördliche Verfahren und andere Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. Solche Streitigkeiten können sich namentlich im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, deren Vermietung oder der Beseitigung von Altlasten ergeben. Solchen Verfahren wohnen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken inne.

Mieterbonität

Der Immobilienfonds ist von der Bonität der Liegenschaftsmieter abhängig. Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern können aufseiten des Fonds zu Ertragsausfällen führen.

Umweltrisiken

Trotz sorgfältiger Prüfung umweltrelevanter Risiken beim Erwerb einer Liegenschaft können Altlasten unerkannt bleiben. Wenn solche Altlasten später zutage treten, kann dies zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

Wettbewerb

Die Bewirtschaftung insbesondere von Geschäftsimmobilien kann sich verändern (Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements) und den Wettbewerb verstärken. Dies kann (negative) Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Ereignisse höherer Gewalt

Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürme, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten sowie Streiks. Die Ertragslage von Immobilien kann sich auch aufgrund von Pandemien (wie z.B. COVID-19) negativ verändern. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht im vollen Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen.

Liquiditätsrisiken

Der schweizerische Immobilienmarkt ist beschränkt liquide, was sich dadurch zeigt, dass insbesondere bei grösseren Objekten ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf nur mit entsprechenden Konzessionen beim Kaufpreis möglich ist. Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in direkte Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position in den Büchern der Gesellschaft darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben. Auf Bargeldguthaben bei Banken sind gegebenenfalls Negativzinsen zu bezahlen.

Kursrisiken

Der Wert der Fondsanteile kann sich durch die vorstehend genannten Risiken verändern, ist Schwankungen unterworfen und richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Fondsanlagen. Der Wert der Fondsanteile kann über einen längeren Zeitraum fallen und es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann. Eine Steigerung des Anteilsurses ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft und der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert abweichen (Agio/Disagio).

Preisbildung

Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für Fondsanteile bzw. etwaige Bezugsrechte des Fonds vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit der Anteile negativ beeinflussen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen (§ 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages) verpflichtet.

Risiken im Zusammenhang mit IT

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist von einer funktionierenden IT-Umgebung abhängig. Insbesondere die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und -unterbrechungen können nicht immer garantiert werden. Eine Verwirklichung solcher Risiken kann Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft haben.

Dritt- und Zentralverwahrer

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Ferner birgt die Dritt- und Zentralverwahrung das Risiko, dass die Depotbank diese Dritt- und Zentralverwahrer nur beschränkt überwachen kann.

5.6. Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds periodisch unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests. Insbesondere wird die Rücknahme von Anteilen zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen analysiert. Reichen die bestehenden liquiden Mittel für die Bedienung der Rücknahmen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres nicht aus, so besteht die Möglichkeit kurzfristiger Kreditaufnahmen, oder der Veräusserung mit entsprechenden Konzessionen beim Transaktionspreis, wodurch die Anlagerendite und die Diversifikation des Fonds negativ beeinflusst werden können. Im Interesse der Gesamtheit der Anleger kann die Fondsleitung die Rücknahme vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben

5.7. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.swissfunddata.ch abgerufen werden.

Der Fondsvertrag mit Anhang und der Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreiber kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com. Die Preise werden auf freiwilliger Basis mindestens vierteljährlich publiziert. Zudem werden vierteljährlich auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.com und auf der Webseite www.pure.swiss indikative Inventarwerte publiziert. Kursrelevante Veränderungen werden den Anlegern in den Publikationsorganen mitgeteilt.

5.8. Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

5.9. Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung:

- a) Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor:
 - Schweiz
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds 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-Einkommensteuer 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.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

5.10. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Fonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Fonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Beilage II

Jahresbericht 2023 (geprüft)



PURE Swiss Opportunity REF

Jahresbericht 2023

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art „Immobilienfonds“

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2023

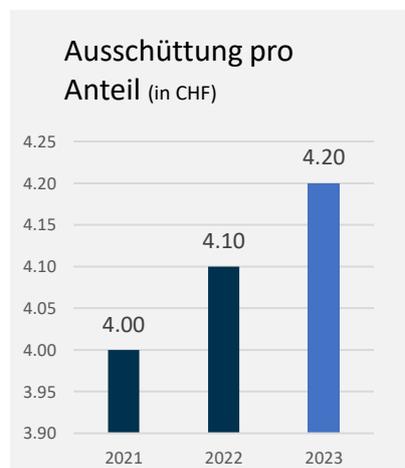
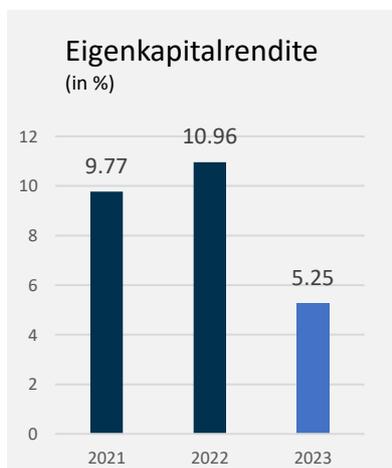
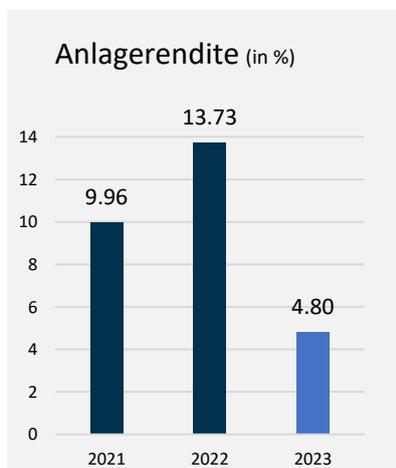
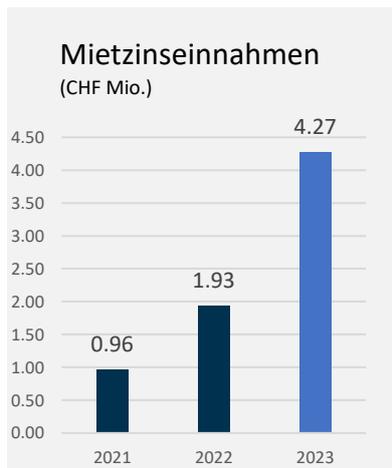
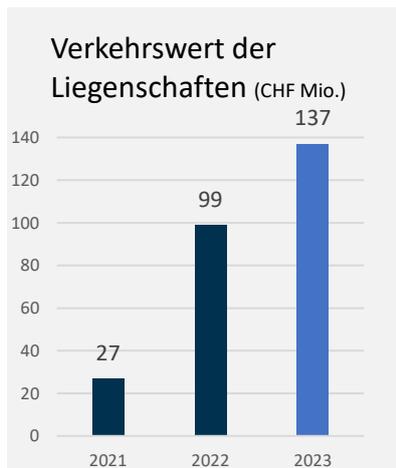
Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Verwaltung und Organisation	5
Nützliche Hinweise	7
Portfoliobericht	8
Liegenschaften	13
Portfolioübersicht	24
Nachhaltigkeitsbericht	27
Definition der AMAS umweltrelevanten Kennzahlen	33
Das Wichtigste in Kürze	34
Vermögensrechnung	35
Erfolgsrechnung	36
Anhang	37
Vergütungen und Nebenkosten	39
Inventar der Liegenschaften	40
Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung	41
Sonstige Informationen an die Anleger	43
Bericht des Schätzungsexperten	44
Bericht der Prüfgesellschaft	47

Auf einen Blick

In einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld konnte der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) im dritten Geschäftsjahr weiter wachsen und für alle wichtigen Finanzkennzahlen überzeugende Resultate erzielen. Der Verkehrswert der Liegenschaften wuchs auf CHF 136.8 Mio. an und die Mietzinseinnahmen konnten mit CHF 4.3 Mio. mehr als verdoppelt werden. Die sechs im Jahr 2023 erworbenen Liegenschaftszukäufe trugen massgeblich zur erzielten Anlagerendite von 4.8% bei. Der PSO wird für das dritte Jahr in Folge die Ausschüttung um 10 Rappen auf CHF 4.20 pro Anteil erhöhen.

Die wichtigsten Zahlen per 31. Dezember 2023



Verwaltung und Organisation

Fondsleitung

PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug

Verwaltungsrat

Christian Gees, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Head Produkt- & Investitionslösungen,
Mitglied der Geschäftsleitung bei Property One Investors AG, Zug

Carmen Lauener, Vizepräsidentin

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Geschäftsführerin der Best Property GmbH, Zug sowie
Vizepräsidentin des Verwaltungsrates der PURE Group
Management AG, Zug

André Schülke, Delegierter (bis 30. März 2023)

Marco Fiorini, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CEO der Bonafide Wealth Management AG, Balzers sowie Mitglied
des Verwaltungsrates der Bonafide Partners Group AG, Balzers

Felix Horber, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Generalsekretär und Managing Director bei der Swiss Re sowie
Nebenamtlicher Oberrichter am Zuger Obergericht

Jan Bärthel, Mitglied (ab 1. April 2023)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Stiftungsrates und
Präsident des Anlageausschusses Immobilien der Helvetia
Anlagestiftung, Basel sowie Dozent der Universität Zürich (CUREM)

Geschäftsleitung

Flavio Lauener, CEO / CIO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Präsident des Verwaltungsrates der PURE Group Management AG

André Schülke, CFO / COO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrates der PURE Group Management AG

Michael Kirschner, Head Investment Management
(ab 1. April 2023)

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
Bewirtschaftung	Wincasa AG, 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 39

Portfoliobericht

Entwicklung des Fonds / Jahresrechnung per 31. Dezember 2023

Der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) schloss am 31. Dezember 2023 das dritte vollständige Geschäftsjahr ab. Im Jahr 2023 wuchs das Gesamtfondsvermögen (GAV) um CHF 39.5 Mio. auf CHF 139.2 Mio. an, und es wurden sechs Liegenschaften erworben.

Der PSO investiert überwiegend in wirtschaftlich starken Regionalzentren und an ausgewählten Standorten mit Wachstumspotenzial innerhalb Schweiz. Der Fokus liegt auf Investitionen in Wohnliegenschaften, ergänzt durch ausgewählte Gewerbeimmobilien, welche gemeinsam ein stabiles und ertragsorientiertes Kernportfolio bilden. Zusätzlich tragen Projektentwicklungen zur Wertsteigerung und zum Wachstum des PSO bei. Dabei realisiert der PSO Potenziale mittels Sanierungen sowie Umnutzungen und optimiert bestehende Flächen mit einem nachhaltigen Fokus innerhalb der eigenen ESG-Vorgaben.

Per 31. Dezember 2023 weist der PSO einen Nettoinventarwert von CHF 122.64 pro Anteil, eine Anlagerendite von 4.8% sowie eine Eigenkapitalrendite von 5.3% aus.

Die Ausschüttung für das dritte Jahr wird um 10 Rappen auf CHF 4.20 pro Anteil erhöht. Die Ausschüttungsquote beträgt 87.2%, dies bei einer Ausschüttungsrendite auf den NAV per 31. Dezember 2023 von 3.42%.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2024

Die Fondsleitung plant im Jahr 2024 mittels Kapitalerhöhungen und passenden Sacheinlagen das Gesamtfondsvermögen weiter zu steigern. Durch die Realisierung von Opportunitäten (Zukäufe von qualitativ hochwertigen Immobilien mit attraktiver Rendite oder mit zusätzlichem Aufwertungspotenzial sowie Optimierungen im Bestandesportfolio), wird eine überdurchschnittliche Anlagerendite angestrebt.

Vermögensrechnung

Per Bilanzstichtag beträgt das Gesamtfondsvermögen CHF 139.2 Mio. Die Marktwerte der Liegenschaften betragen CHF 136.8 Mio. Alle im Jahr 2023 neu hinzugekommenen Liegenschaften konnten mit substanziellen Einwertungsgewinnen erworben werden. Auch die Marktwerte der Liegenschaften in Risch und Interlaken konnten durch die vom Asset Management durchgeführten Optimierungsmassnahmen die marktbedingten Abwertungen überkompensieren und stiegen an.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 63.3 Mio. und geschätzten Liquidationssteuern von CHF 1.4 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von CHF 74.5 Mio.

Per 31. Dezember 2023 liegt die Fremdfinanzierungsquote des PSO bei 45.3%. Der PSO verfügt während fünf Jahren über eine Ausnahmegenehmigung der FINMA für eine maximale Fremdfinanzierungsquote von 50%. Der PSO schöpfte für die ersten drei Aufbaujahre die maximale Belehnungsgrenze aus. Für die verbleibenden zwei Jahre wird die Fremdfinanzierung sukzessive auf unter 33% reduziert.

Erfolgsrechnung

Das Gesamtportfolio erwirtschaftet in der Berichtsperiode Mietzinseinnahmen von CHF 4.3 Mio., wobei die neu erworbenen Liegenschaften in Kriens, Moosleerau, Bauma und St. Gallen nur anteilig zu den Mieteinnahmen beigetragen haben.

Der Nettoertrag wuchs von CHF 1.6 Mio. auf CHF 2.9 Mio. Der **PSO** erzielte nicht realisierte Kapitalgewinne nach Liquidationssteuern von CHF 0.9 Mio. (Vorjahr: CHF 3.1 Mio.).

Kapitalerhöhungen / Sacheinlagen

Die Fondsleitung konnte trotz anspruchsvollen Marktbedingungen drei Kapitalerhöhungen im Jahr 2023 durchführen, um das Wachstum des Fonds weiter voranzubringen. Die Sacheinlage der Liegenschaft in Kriens vom März 2023 entsprach einer Eigenkapitalerhöhung von CHF 3.5 Mio. Mit den weiteren Kapitalerhöhungen im Mai und im Dezember 2023 konnte der **PSO** CHF 13.1 Mio. und CHF 8.6 Mio. aufnehmen.

Neu erworbene Liegenschaften

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für den **PSO** sechs weitere Liegenschaften erworben.

Eine der Zukäufe ist eine vollvermietete und gut unterhaltene Wohnliegenschaft in Kriens (LU), welche im März 2023 mittels Sacheinlage in den Fonds eingebracht wurde und deren Marktwert sich am 31. Dezember 2023 auf CHF 7.0 Mio. beläuft. Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage und erhöht den Anteil der Wohnnutzung im Fonds. Für die private Verkäuferschaft bringt die Sacheinlage Vorteile wie z.B. höhere Diversifikation und weniger Verwaltungsaufwand durch indirektes Halten. Hinzu kommt eine attraktive Ausschüttungsrendite und das Wachstumspotenzial des **PSO**.

Im Mai 2023 wurden in Moosleerau (AG) mit einer Transaktion zwei vollvermietete in einem ruhigen Wohnquartier gelegene Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 2012 und 2014 erworben. Der Marktwert der beiden Häuser beträgt am 31. Dezember 2023 insgesamt CHF 8.5 Mio. Bei diesen Liegenschaften besteht aufgrund des jungen Alters in den kommenden Jahren kein grösserer Sanierungsbedarf und die Wohnquote des Fonds wird strategiekonform weiter erhöht werden.

Im September 2023 wurde für den **PSO** eine vollvermietete gemischtgenutzte Liegenschaft im Kanton Zürich erworben. Diese befindet sich direkt im Ortszentrum von Bauma (ZH) gegenüber vom Bahnhof und verfügt über einen guten Mietermix mit sieben attraktiven Wohnungen, einer langfristig vermieteten Migros-Verkaufsfläche, mehreren Büros sowie 63 Parkplätze. Der Marktwert am 31. Dezember 2023 liegt bei CHF 11.2 Mio. Der Grossteil der Liegenschaft ist in einem neuwertigen bzw. kernsanierten Zustand. Die Migros-Verkaufsfläche wurde bis Ende 2023 vollständig saniert und vergrössert. Im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie des **PSO** und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wird die Liegenschaft in der ersten Jahreshälfte 2024 an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Im Dezember 2023 konnten von zwei verschiedenen Verkäufern zwei attraktive Liegenschaften in St. Gallen erworben werden. Bei der Liegenschaft an der Multergasse 21 handelt es sich um eine gemischtgenutzte, innerstädtische «Highstreet» Immobilie. Die Liegenschaft an der Lukasstrasse 2 ist ein kernsaniertes Mehrfamilienhaus.

Die vollvermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Multergasse 21 in St. Gallen befindet sich direkt an einer hochfrequentierten Einkaufsstrasse in der Innenstadt. Sie umfasst eine Detailhandelsfläche mit dem Hauptmieter Confiserie Sprüngli, zwei Büroräumen sowie drei Wohnungen in den oberen Stockwerken. Der Marktwert am 31. Dezember 2023 beträgt CHF 8.5 Mio. Die Liegenschaft verfügt über einen hochwertigen Ausbaustandard.

Die ebenfalls vollvermietete Wohnliegenschaft an der Lukasstrasse 2 in St. Gallen befindet sich in einem gepflegten Wohnquartier mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Das Mehrfamilienhaus wurde 2018 kernsaniert und besteht aus zehn 2 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen. Das aktuelle Mietzinsniveau bietet zusätzliches Steigerungspotenzial und der Marktwert liegt am 31. Dezember 2023 bei CHF 3.7 Mio.

Alle Zukäufe befinden sich strategiekonform an sehr guten Mikrolagen und sind in einem guten Zustand. Die Gewerbeflächen liegen innerhalb der Gemeinden im Zentrum, wobei die grösseren Flächen entweder langfristig vermietet sind oder sich bei kürzerer Mietdauer an stark frequentierten Lagen in Grossstädten befinden. Die Zukäufe erzielen vor latenten Steuern Einwertungsgewinne von insgesamt CHF 2.5 Mio.

Grösste Mieter im Portfolio

Grösster Mieter des **PSO** ist seit dem 1. Juli 2022 die Ammann Globalbau AG mit einem Mietertrag von 720'000 CHF p.a., welche als Generalmieter die komplette Liegenschaft in Interlaken mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2028 anmietet. Der Kauf dieser Liegenschaft erfolgte als Sale-Lease-Back Transaktion.

In der Liegenschaft in Solothurn sind die grössten Flächen an die etablierten Mieter Alnatura und ELF Kinderladen vermietet. Bei Alnatura handelt es sich um ein Lebensmittelgeschäft der Migros-Gruppe, welches auf nachhaltig produzierte Nahrungsmittel spezialisiert ist. Der ELF Kinderladen ist in Solothurn ein langjährig verankertes Unternehmen. Der **PSO** erzielt mit Alnatura und dem ELF Kinderladen Mietzinseinnahmen von jährlich 245'000 CHF respektive 250'224 CHF.

Die Liegenschaft in Bauma generiert mit der Hauptmieterin, der Genossenschaft Migros Ostschweiz, einen jährlichen Mietzins von 218'510 CHF. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2038.

Neue bzw. angepasste relevante Mietverträge

Der Mietertrag mit der PURE Funds AG, Fondsleitung des **PSO**, für das 3. und 4. Stockwerk in der Gotthardstrasse 14 in Zug konnte marktkonform erhöht und gleichzeitig um weitere 10 Jahre verlängert werden.

Darüber hinaus wurden die zuvor genannten grössten Gewerbemietverträge mit Amman Globalbau AG, Alnatura und ELF Kinderladen an die Indexierung angepasst.

Die Wohnungsmietzinsen wurden im Zusammenhang mit den Referenzzinsanpassungen erhöht.

Für die Liegenschaft in Risch wurde für die Autolackiererei bereits ein Nachmieter gefunden, welcher diese Gewerbefläche ab dem 1. Januar 2025, nach der Beendigung des aktuellen Mietverhältnisses, anmietet. Die Miete konnte dabei erhöht und an das aktuelle Marktniveau angepasst werden.

Sanierungen / Projekte

Bei der Liegenschaft an der Rainstrasse 16 in Biel lief der Mietvertrag mit der Roventa-Henex AG Ende Oktober 2023 aus. Aktuell ist eine Umnutzung in Planung. Für die zukünftige Nutzung laufen Gespräche mit Mietinteressenten, welche Betreiberkonzepte umsetzen möchten oder unterschiedliche Nutzungen pro Stockwerk vorsehen. Hierfür befinden sich die notwendigen Umbauarbeiten aktuell in Prüfung.

Vermietungsquote / Mietzinsentwicklung

Die durchschnittliche Vermietungsquote des PSO für das Geschäftsjahr 2023 beträgt 98.05%. Die Bestandsliegenschaften per 31. Dezember 2023 generieren Soll-Mieteinnahmen von CHF 4.9 Mio. p.a.

Megatrends im Immobilienmarkt

Gemäss Wüest Partner (PSO Investorenpräsentation vom 17. Oktober 2023) werden die nachfolgenden Megatrends langfristig tiefgreifende Veränderungen im Schweizer Immobilienmarkt bewirken.

Demografischer Wandel

Die Schweiz verzeichnete in den letzten Jahren eine stetig wachsende Einwohneranzahl.

Die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen wird bis zum Jahr 2040 stark ansteigen.

Die beiden vorgenannten Faktoren führen zu einem Wachstum bei der Anzahl der Haushalte bei gleichzeitig abnehmender Grösse der Haushalte.

Technologische Revolution und neue Arbeitsmodelle

Durch künstliche Intelligenz werden in gewissen Branchen Arbeitsplätze entfallen und sich somit auch der Flächenbedarf verändern.

Abhängig von der Grösse und der jeweiligen Tätigkeiten haben einige Firmen durch Homeoffice- und Desk-Sharing Modelle mehr und andere Firmen weniger Büroflächenbedarf, was auch zu Verschiebungen innerhalb des Immobilienmarktes führen kann. Grosse Wachstumsraten werden bei Coworking-Spaces verzeichnet.

Regulierung und administrative Prozesse

Verschärfte Regulierung z.B. beim Mietrecht oder eine erhöhte Komplexität bei Baubewilligungsprozessen führen zum Stopp bzw. zu Verschiebungen bei Immobilieninvestitionen.

Marktsituation und Ausblick

Marktsituation für Anlageimmobilien

Nachdem über einen Betrachtungszeitraum der vergangenen zehn Jahre die Kernindikatoren wie z.B. Zinsen und Bevölkerungswachstum überwiegend positiv für den Immobilienmarkt waren, prognostiziert Wüest Partner, dass sich diese Kernindikatoren 2024 neutral entwickeln werden. Im Jahr 2023 haben folgende Einflussfaktoren einen positiven Gegenpol zum Zinsanstieg gebildet: Positives Bevölkerungswachstum, sinkende tatsächliche und geplante Bautätigkeit sowie steigende Nachfrage nach Wohnraum. Ergänzend konnten Referenzzinserhöhungen und die Teuerung an die Mieter weitergereicht werden.

Wüest Partner geht für das Jahr 2024 von einem Anstieg der Angebotsmieten von 3.8% im Wohnsegment aus. Für Büroflächen und Verkaufsflächen werden ein Anstieg von 0.2% respektive ein Rückgang von 1.4% prognostiziert. Bei Anlageimmobilien wurden im Jahr 2023 höhere Nettoanfangsrenditen verzeichnet. Der Renditespread zwischen Immobilienrenditen und Bundesobligationen weitet sich aus, was die Attraktivität von Investitionen in Immobilien wieder steigert. Real betrachtet, hatte sich der Renditespread auch im Jahr 2023 nicht verringert, da bei Immobilien die inflationsbedingte Teuerung teilweise an die Mieter weitergereicht werden konnte und Immobilien somit im Gegensatz zu Bundesobligationen einen gewissen Inflationsschutz bieten. (Quelle: Wüest Partner Präsentation vom 16. Januar 2024 zum Luzerner Immobilienmarkt)

Marktbeobachtungen und Einschätzung der Fondsleitung

Integration / Umsetzung von ESG-Kriterien bei Immobilieninvestitionen

Insbesondere institutionelle Investoren erhöhen ihre Anforderungen an ESG-Kriterien bei ihren Immobilienportfolios. Dies resultiert in teureren Neubauten, selektiveren Zukäufen, Investitionen in Ressourceneffizienz (Heizsysteme & Gebäudehülle) im eigenen Portfolio und dem Abstoßen von älteren Bestandsliegenschaften, bei denen Sanierungen unwirtschaftlich sind.

Höhere Anzahl an zum Verkauf stehenden Liegenschaften bei gleichzeitig steigender Qualität der Liegenschaften

Die Möglichkeiten für Zukäufe haben sich im Jahr 2023 zu den Vorjahren deutlich verbessert. Durch die Zinswende und die Veränderung der Immobilienquoten bei institutionellen Investoren sind mehr und bessere Objekte auf dem Markt und es sind deutlich weniger Kaufinteressenten pro Objekt in den Prozessen involviert. Dies in Kombination mit den steigenden Diskontsätzen bzw. sinkenden Marktwerten hat teilweise auch zu höheren Ankaufsrenditen geführt.

Steigende Wohnungsknappheit und steigende Wohnungsmieten

Durch die vorgenannte Kombination aus dem Bevölkerungswachstum, welches unter anderem durch Zuwanderung, geringere Bautätigkeit sowie durch die sich verändernden Wohnbedürfnisse (mehr Kleinhaushalte bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf pro Person), sinken die Leerstände schweizweit und verteuern die Wohnungsmieten.

Kommerziell genutzte Immobilien

Bei kommerziell genutzten Immobilien (Büro- und Verkaufsflächen) wird sich die Fondsleitung weiterhin auf zentrale Lagen in Städten und Mittelzentren fokussieren, da sie dort mehr Preisstabilität bzw. Wertsteigerungspotenzial sieht. Bei sehr nutzerspezifischen Immobilien steht die Mietvertragsdauer, die Bonität der Hauptmieter und eine Nutzungsflexibilität für allfällige Umnutzungen im Vordergrund.

Einschätzung der Fondsleitung

Renditeliegenschaften allgemein: Investitionen in Immobilien und Immobilien-Fonds bleiben als Portfolio-Beimischung trotz der stattgefundenen Wertkorrekturen attraktiv, da sie z.B. im Vergleich zu Obligationen einen gewissen Inflationsschutz bieten. Durch realistischere Bewertungen und eine grössere und qualitativ bessere Auswahl an zum Verkauf stehenden Anlageobjekten, bieten sich neue attraktive Investitionsmöglichkeiten. Die Nutzermärkte werden als robust eingeschätzt und die Verknappungserscheinungen halten weiterhin an. Es sollte der Fokus auf Ausschüttungsrendite, ein aktives Portfolio-Management sowie auf regionale und sektorielle Diversifizierung gelegt werden.

Liegenschaften

Zug (ZG), Gotthardstrasse 14/16



Marktwert in CHF

26.2 Mio.

WAULT in Jahren

8.0

Bruttorendite zum Marktwert

3.2%

Baujahr / Renovation

1968 und 1982 / 2022-2023

Vermietungsquote Periodenende

99.6%

Vermietbare Fläche in m²

1'718

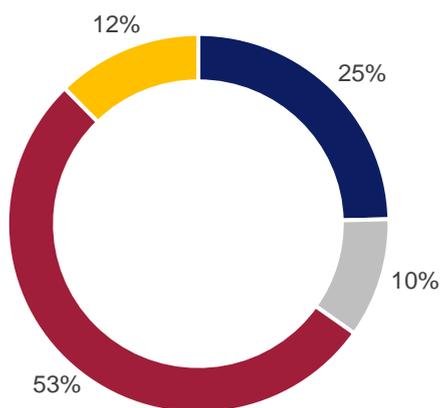
Soll-Mietertrag p.a. in CHF

842'705

Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio

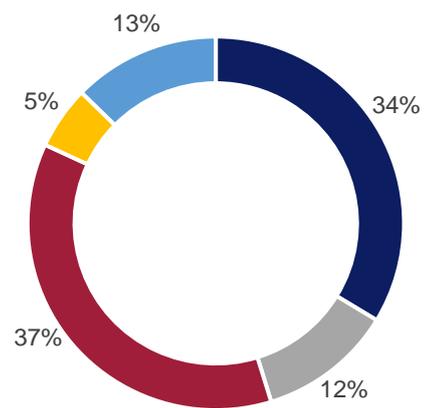
16.7%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Ertrag



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte
■ Parking

Solothurn (SO), Hauptgasse 18/28



Marktwert in CHF

20.8 Mio.

WAULT in Jahren

4.6

Bruttorendite zum Marktwert

3.9%

Baujahr / Renovation

1900 / 2020

Vermietungsquote
Periodenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

2'240

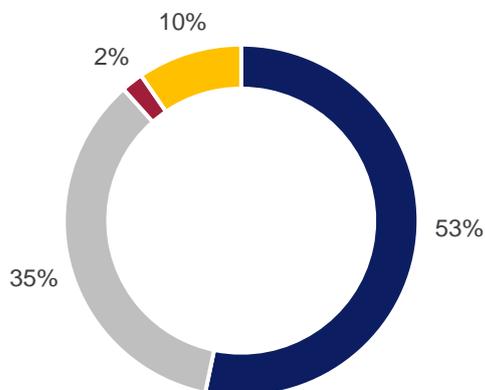
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

803'112

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

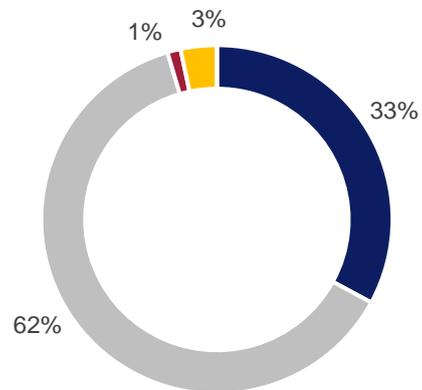
15.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Ueken (AG), Dorfstrasse 10 – 14



Marktwert in CHF

19.4 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum Marktwert

3.8%

Baujahr / Renovation

2021

Vermietungsquote
Periodenende

99.8%

Vermietbare Fläche
in m²

3'003

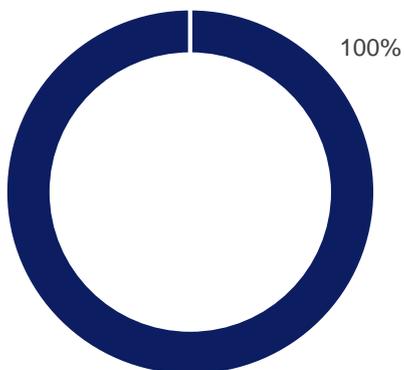
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

736'944

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

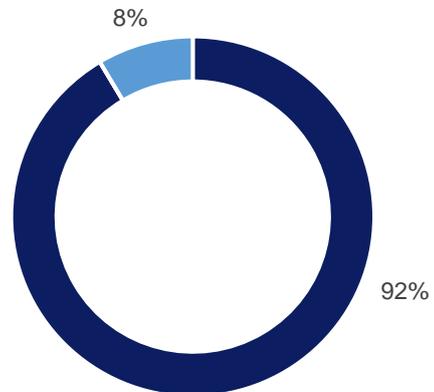
14.6%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen

■ Parking

Interlaken (BE), Marktgasse 11/13



Marktwert in CHF

18.3 Mio.

WAULT in Jahren

4.6

Bruttorendite zum Marktwert

4.1%

Baujahr / Renovation

1827 / 2020

Vermietungsquote
Periodenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

1'725

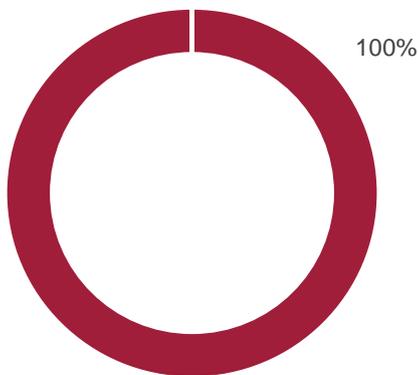
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

743'208

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

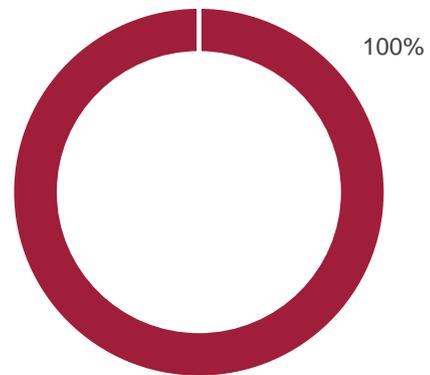
14.7%

Nutzungsart nach Fläche



■ Gewerbe/Büro

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Gewerbe/Büro

Bauma (ZH), Heinrich Gujerstrasse 10



Marktwert in CHF

11.2 Mio.

WAULT in Jahren

13.5

Bruttorendite zum Marktwert

3.9%

Baujahr / Renovation

1966 / 2023

Vermietungsquote
Periodenende

99.2%

Vermietbare Fläche
in m²

2'220

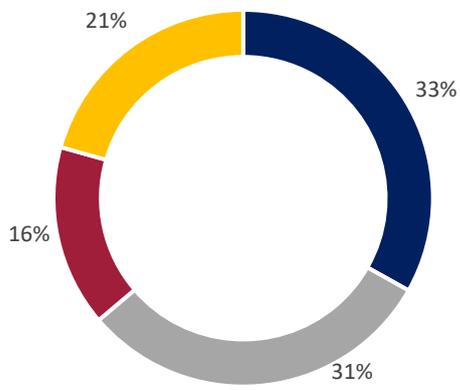
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

441'092

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

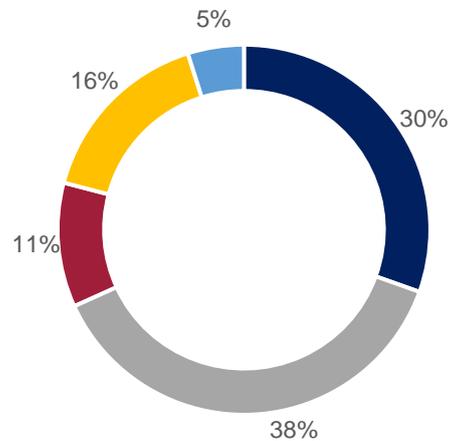
8.7%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte
■ Parking

Moosleerau (AG), Im Winkel 215 & 406



Marktwert in CHF

8.5 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum Marktwert

4.0%

Baujahr / Renovation

2012 & 2014

Vermietungsquote
Prionenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

1'689

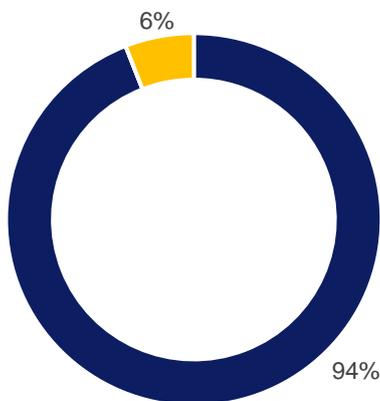
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

344'378

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

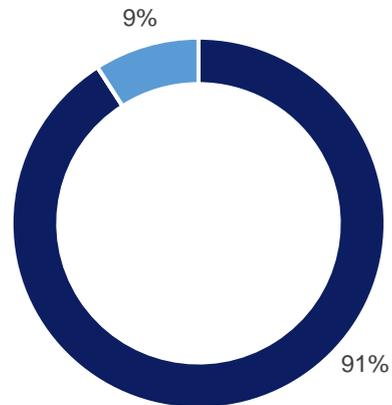
6.8%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Parking

St. Gallen (SG), Multergasse 21



Marktwert in CHF

8.5 Mio.

WAULT in Jahren

3.4

Bruttorendite zum Marktwert

3.5%

Baujahr / Renovation

1899 / 2017

Vermietungsquote
Periodenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

575

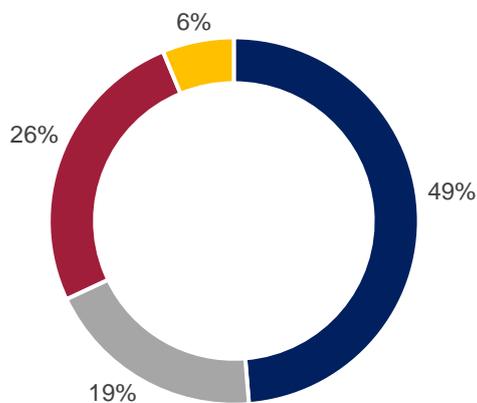
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

296'667

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

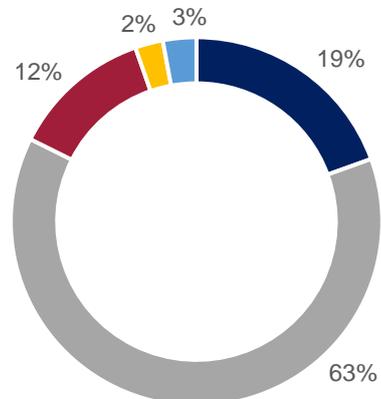
5.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Verkauf
■ Gewerbe/Büro ■ Nebenobjekte
■ Parking

Kriens (LU), Kosthausstrasse 11



Marktwert in CHF

7.0 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum Marktwert

3.5%

Baujahr / Renovation

1988

Vermietungsquote
Periodenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

875

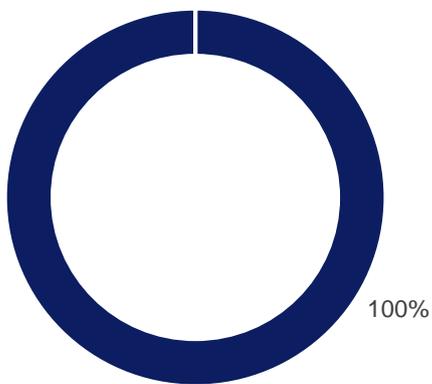
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

247'533

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

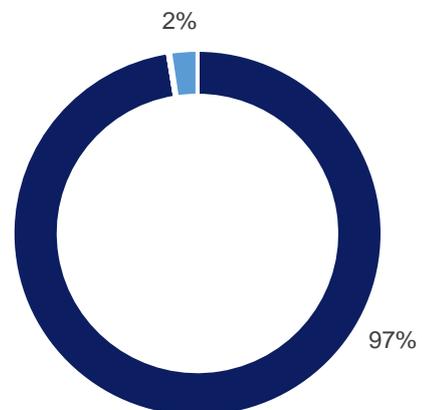
4.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Parking

Risch (ZG), Rigiweg 23



Marktwert in CHF

7.1 Mio.

WAULT in Jahren

11.2

Bruttorendite zum Marktwert

3.6%

Baujahr / Renovation

1988 / 1995

Vermietungsquote Periodenende

100%

Vermietbare Fläche in m²

1'145

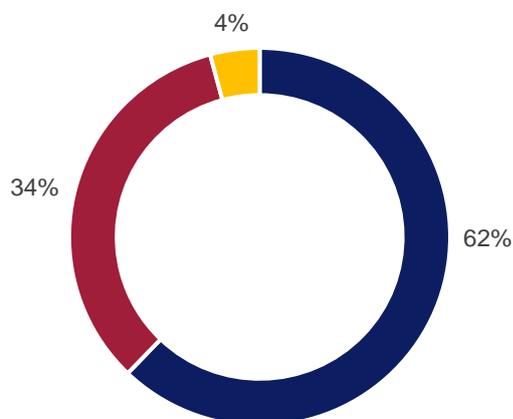
Soll-Mietertrag p.a. in CHF

253'932

Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio

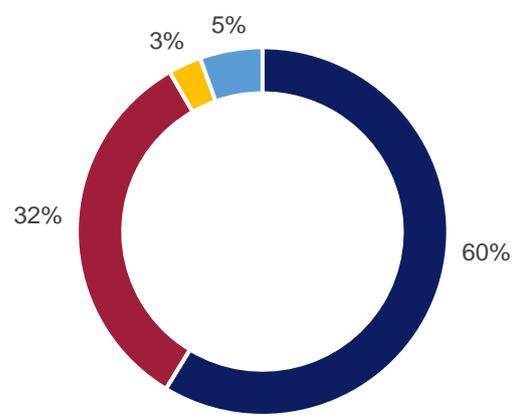
5.0%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen ■ Gewerbe/Büro
■ Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



■ Wohnen ■ Gewerbe/Büro
■ Nebenobjekte ■ Parking

Biel (BE), Rainstrasse 16 (Umbauprojekt)



Marktwert in CHF

6.1 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum
Marktwert

n/a

Baujahr / Renovation

1992

Vermietungsquote
Periodenende

n/a

Vermietbare Fläche
in m²

1'806

Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

n/a

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

n/a

St. Gallen (SG), Lukasstrasse 2



Marktwert in CHF

3.7 Mio.

WAULT in Jahren

n/a

Bruttorendite zum Marktwert

3.8%

Baujahr / Renovation

1910 / 2018

Vermietungsquote
Periodenende

100%

Vermietbare Fläche
in m²

606

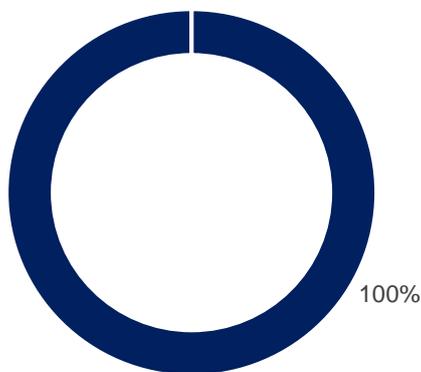
Soll-Mietertrag p.a.
in CHF

140'028

Anteil Soll-Mietertrag
am Gesamtportfolio

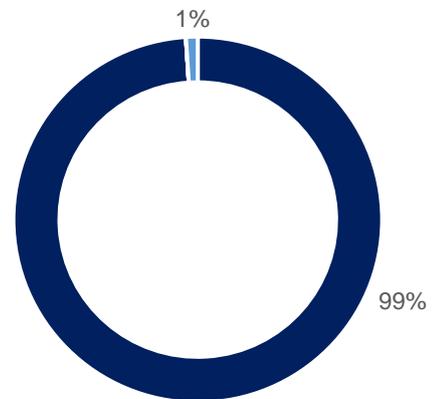
2.9%

Nutzungsart nach Fläche



■ Wohnen

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



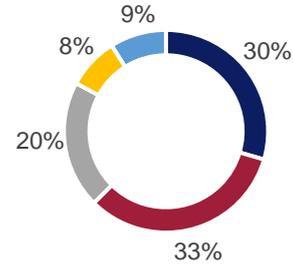
■ Wohnen ■ Parking

Portfoliübersicht

Standorte der Liegenschaften

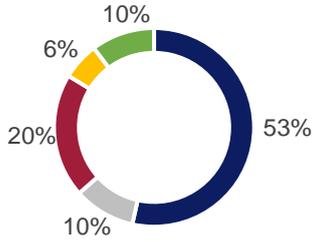


Marktwert nach Regionen



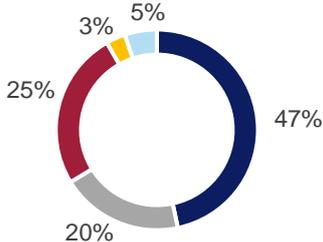
- Zentralschweiz
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz
- Mittelland
- Zürich

Nutzungsart nach Fläche



- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Projekte
- Verkauf
- Nebenobjekte

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Nebenobjekte
- Verkauf
- Parking

Kennzahlen Gesamtportfolio

Total Marktwert in CHF

136.8 Mio.

WAULT in Jahren

6.5

Bruttorendite zum Marktwert

3.7%

Vermietungsquote
Periodenende

99.6%

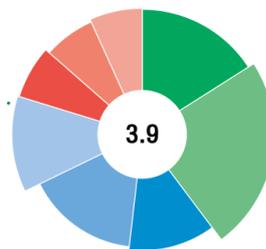
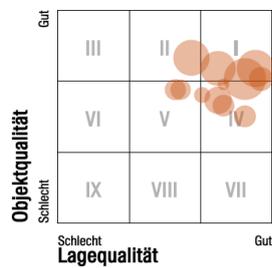
Realer Diskontierungssatz

2.83%

Anteil 3 grössten Mieter am
Mietertrag

25%

Marktmatrix und Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.9	
Lage	4.1	40
Makrolage	4.0	40
Mikrolage	4.2	60
Objekt	3.7	40
Nutzung	3.6	30
Standard	3.4	40
Zustand	4.2	30
Investment	4.0	20
Vermietbarkeit	4.1	33
Verkäuflichkeit	3.9	33
Ertragsrisiko	4.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note



Nachhaltigkeitsbericht

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass es sich beim **PSO** nicht explizit um einen Nachhaltigkeitsimmobilienfonds handelt. Die inhabergeführte Fondsleitung verfolgt Nachhaltigkeitsansätze, hat ihre Handlungen auf Langfristigkeit ausgelegt und setzt die Werte, welche den Gründern wichtig sind auch im Management des **PSO** um. Immobilien tragen weltweit zu einem beträchtlichen Teil der CO₂-Emissionen bei und bieten auch in der Schweiz grosses Potenzial zur Emissionsreduktion. Für die künftigen Jahre möchte sich die Fondsleitung hinsichtlich ESG-Massnahmen daher auf die ökologische Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz konzentrieren. Massnahmen in diesem Bereich sind gut messbar und erzielen die grösste positive Wirkung.

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.

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 Kategorien 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 Aspekte wie Kaufpreis, unausgeschöpfte Potenziale und Wertsteigerungsmöglichkeiten (Ausnutzungsreserven, Umnutzungsmöglichkeiten, Mietsteigerungsmöglichkeiten, Reduktionsmöglichkeiten von Leerständen, Sanierungen, Entwicklungen im Umfeld), konstante Cash-Flows, stabile Mietverhältnisse 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.

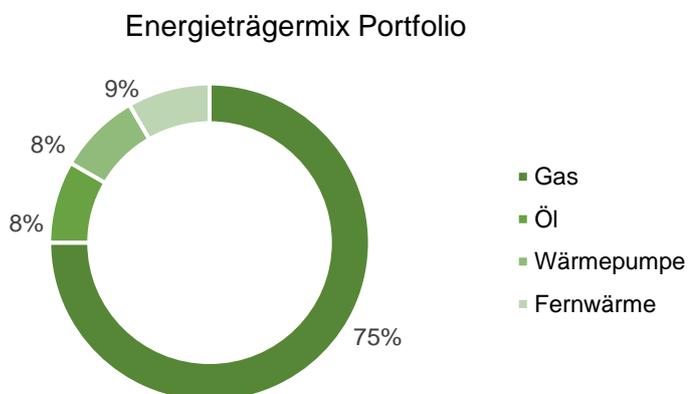
- b) Weitere positive Nachhaltigkeitsaspekte, Nutzbarkeit, Vermietbarkeit, Komfort in der Immobilie und Soziales: Hierunter fallen z.B. bedürfnisgerechte Konzeption / Layout / betriebliche Abläufe, niedrige Betriebskosten, effiziente Flächennutzung, hindernisfreie Nutzbarkeit, gute Beleuchtung, energieeffiziente Massnahmen für ein gutes Raumklima (z.B. Sonnenschutz), gute Möblierbarkeit, 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.

Für den Erwerb einer Liegenschaft muss die erste Kategorie zwingend die internen Vorgaben erfüllen. Darüber hinaus sollten idealerweise sowohl die Kategorie 2 als auch die Kategorie 3 mindestens eine «gute» Beurteilung durch das Management erhalten. In Ausnahmefällen kann alternativ auch eine der beiden Kategorien als «durchschnittlich» eingestuft werden, wenn die andere Kategorie dafür aber als «sehr gut» beurteilt wird und in Kombination die Liegenschaft eine hohe Cash-Flow Rendite oder hohes Aufwertungspotenzial aufweist.

Nachhaltigkeitsmassnahmen im Bestand

Acht der zwölf Liegenschaften im Portfolio des Fonds wurden nach dem Jahr 2012 erstellt respektive seitdem umfangreich bzw. kernsaniert. Aufgrund des jungen Alters der Liegenschaften (Durchschnitt 16 Jahre)¹, befindet sich die ökologische Nachhaltigkeit daher bereits auf einem hohen Niveau. Hinsichtlich Heizsystemen werden ab dem Frühjahr 2024 vier der zwölf Liegenschaften des Immobilienportfolios von Wärmepumpen oder Fernwärme versorgt (Fernwärme: Interlaken; Wärmepumpen: Ueken). Die Liegenschaften Gotthardstrasse 14/16 in Zug und Heinrich Gujer-Strasse 10 in Bauma werden im Frühjahr 2024 von Gas auf Fernwärme umgerüstet.

Der Energieträgermix des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2023 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.

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.

¹ Berechnungsformel: (Jahr heute - Baujahr Liegenschaft) gewichtet nach MZ-Einnahmen Stand 31. Dezember 2023

Um weitere energetische Massnahmen festlegen zu können, wurde im Geschäftsjahr 2023 eine detaillierte Analyse des Ist-Zustandes der Heizsysteme in den Liegenschaften 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 Haustechnikereinstellungen
- Analyse des Portfolios hinsichtlich Möglichkeiten für nachhaltige Heizungsmodernisierungen
- Planungsbeginn für Auswertung hinsichtlich Möglichkeiten für Photovoltaikanlagen und Elektromobilität
- Auftragsvergabe für Zustandsanalysen ausgewählter Liegenschaften in Hinblick auf Sanierungen zur Erhöhung der Ressourceneffizienz

Diese Massnahmen stehen auch im Einklang mit der Mitgliedschaft beim Verein «Real Estate Meta Rating und Monitoring 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.

Die Analyse des Portfolios bezüglich der Möglichkeiten für nachhaltige Heizungsmodernisierungen bestätigt, dass eine signifikante ökologische Nachhaltigkeitsverbesserung durch energetische Sanierungen und den Austausch von fossilen Heizsystemen erreicht werden kann.

Liegenschaft	Kessel-wirkungs-grad	Massnahme(n)			Prozentuale Einsparung	Heizart
		Verminderung max. Raumtemp.	Heizregulierung über Wettervorhersage	Weitere Massnahmen		
Rainstrasse 16, Biel	96%	√	√		Bis zu 17%	Gas
Rigiweg 23, Risch	96%	√		√	Bis zu 17%	Öl
Hauptgasse 18, Solothurn	97%	√	√	√	Bis zu 26%	Gas
Hauptgasse 28, Solothurn	95%			√	Bis zu 90%	Gas
Marktgasse 11-13, Interlaken	100%	√		√	Bis zu 27%	Fernwärme
Dorfstrasse 10, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Dorfstrasse 11, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Dorfstrasse 12, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Dorfstrasse 13, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Dorfstrasse 14, Ueken	100%	√		√	Bis zu 17%	Wärmepumpe
Gotthardstrasse 14/16, Zug	98%			√	Bis zu 90%	Öl → Fernwärme ab Jahr 2024
Kosthausstrasse 11, Kriens	98%	√	√	√	Bis zu 22%	Gas
Im Winkel 215, Moosleerau	99%	√	√	√	Bis zu 22%	Gas
Im Winkel 406, Moosleerau	98%	√	√	√	Bis zu 22%	Gas

Aus der obigen Tabelle ist ersichtlich, dass bereits mit geringen betrieblichen Optimierungen bzw. geringen Investitionen, erhebliches Einsparpotenzial bei den Heizungsleistungen realisiert werden kann. Die empfohlenen Massnahmen beinhalten Folgendes:

Massnahmen	Kosten	Einsparpotenzial
Einbau einer neuen Heizgruppenregulierung mit integrierter Wettervorhersage	↑	→
Senken der Heizkurve	↓	→
Verminderung der maximalen Raumtemperaturen	↓	↑
Anpassung der Zirkulationszeit	↓	↓

Der Einbau einer neuen Heizgruppenregulierung löst hohe Kosten aus und bewirkt nur ein moderates Einsparpotenzial. Hingegen hat man die Möglichkeit, mit dem Senken der Heizkurve und der Verminderung der maximalen Raumtemperatur ein hohes Einsparpotenzial zu erzielen. Im Jahr 2024 wird es hierzu weitere Abklärungen mit der Bewirtschaftung geben, um anschliessend die konkreten Massnahmen zur Umsetzung freizugeben.

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. Kurzfristig sollen auch Mieterbefragungen durchgeführt werden, um den Dialog mit den Mietern zu ermöglichen, die Mieterzufriedenheit zu ermitteln und um Verbesserungsvorschläge zu erhalten.

Engagement der Fondsleitung

Die schlanke Struktur einer inhabergeführten Fondsleitung eröffnet die Möglichkeit, ein Stakeholdermanagement mit persönlichem Service zu betreiben, das den Bedürfnissen der Investoren des PSO entspricht. In einem Umfeld, in dem Agilität, Flexibilität und transparente Kommunikation von entscheidender Bedeutung sind, bietet dies die Möglichkeit, individuell auf die Anliegen der Anleger, Mieter und Geschäftspartner einzugehen, massgeschneiderte Lösungen anzubieten und persönlich ein umfangreiches Kontaktnetzwerk zu pflegen. Kurze Entscheidungswege und Reaktionszeiten sowie ein breites Kontaktnetzwerk können Wettbewerbsvorteile beim Erwerb von Immobilien mit sich bringen. Zudem ermöglicht es, schnell auf Marktveränderungen reagieren zu können.

Schweizer Immobilienfonds unterliegen zum Schutz der Anleger strengen Vorschriften und hohen Standards, die von der FINMA und durch die Gesetzgebung festgelegt werden. Als zusätzliche Massnahme zur Stärkung der Governance und des Commitments an Qualität und Transparenz sowie der Anwendung von Best Practice und Selbstregulierungsstandards, ist die Fondsleitung im Jahr 2023 dem Branchenverband Asset Management Association Switzerland (AMAS) beigetreten.

Die Fondsleitung möchte ihre unternehmerische und gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen und hat sich im Jahr 2023 mit folgenden Aktionen sozial engagiert:

- Die Fondsleitung hat sich entschieden, jährlich 1% der Management Fee an zwei lokale soziale Organisationen zu spenden, um Projekte für Hilfsbedürftige zu fördern. Im Jahr 2023 ist der Betrag hierfür an die Gemeinnützige Gesellschaft Zug und die Yvonne und Peter Imholz Stiftung geflossen.
- Als weitere Massnahme hat die Fondsleitung ihren Mitarbeitern einen Arbeitstag zur Verfügung gestellt, um sich mit Tätigkeiten sozial engagieren zu können. Dies wurde genutzt, um das Wohn- und Werkheim Schmetterling in Cham bei einem Tagesausflug zu unterstützen.
- Im Jahr 2023 wurde ein Wasserspender in den Büroräumlichkeiten installiert, um den Konsum von Leitungswasser zu fördern. Dadurch konnte der Flaschenverbrauch deutlich reduziert werden.
- Die Fondsleitung empfiehlt den Mitarbeitern, möglichst häufig mit ÖV zu Liegenschaftsbesichtigungen und Geschäftsterminen zu fahren.

Die Auswahl der unterstützten Initiativen erfolgt mit grosser Sorgfalt, um sicherzustellen, dass die Spendenmittel gezielt und wirkungsvoll eingesetzt werden.

Kennzahlen für Immobilienfonds

Das Ziel der AMAS ist es, die Schweiz als führendes Zentrum für Asset Management zu etablieren, indem sie strenge Qualitäts-, Leistungs- und Nachhaltigkeitsstandards fördert. Im Mai 2021 konkretisierte die FINMA die Anforderungen zur Offenlegung von Klimarisiken für Banken und Versicherungen und veröffentlichte im November 2021 eine Aufsichtsmitteilung zum Thema Greenwashing. Angesichts dieser Entwicklungen hat auch die AMAS ihre Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit und Selbstregulierung verstärkt. In diesem Zusammenhang erstellte die AMAS einen Leitfaden zur Ermittlung von umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds. Diese Kennzahlen bezwecken die Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegerinnen und Anlegern und entsprechen gleichzeitig deren Anlage- und Informationsbedürfnissen. Des Weiteren kann so auch eine Vergleichbarkeit mit anderen Schweizer Immobilienfonds und weiteren Portfolios von institutionellen Investoren erreicht werden. In diesem Kontext hat auch die Fondsleitung diese Kennzahlen ermittelt. Für den Geschäftsbericht 2023 wurden dabei gemäss den AMAS Vorgaben die folgenden Liegenschaften berücksichtigt. Der Zeitraum deckt die verfügbaren Daten vom 1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2022 ab. Die verbleibenden Liegenschaften kamen erst nach diesem Zeitraum zum Portfolio hinzu.

- Gotthardstrasse 14, Zug
- Rigistrasse 23, Risch Rotkreuz
- Rainstrasse 16, Biel
- Marktgasse 11/13, Interlaken
- Dorfstrasse 10-14, Ueken
- Hauptgasse 18/28, Solothurn

Die Liegenschaftsdaten wurden gesammelt und in Abhängigkeit der Abrechnungsperioden der Energieanbieter für die Auswertung berücksichtigt.

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

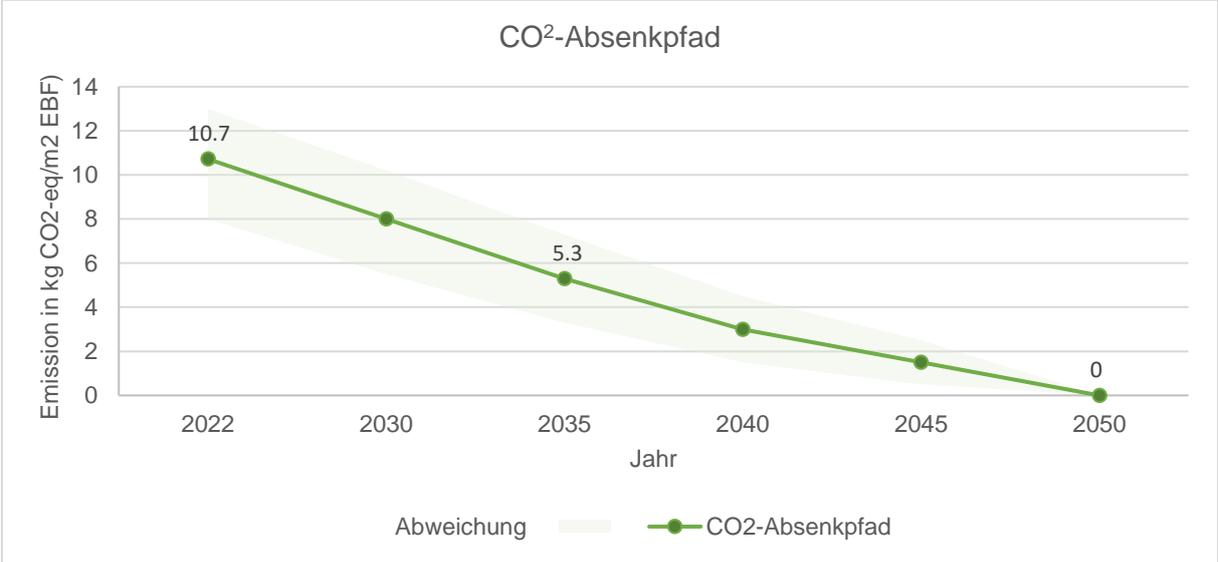
AMAS Umweltrelevante Kennzahlen¹⁾	Jahr 2022
Abdeckungsgrad	100%
Energiebezugsfläche (EBF, in m2)	13'437
Energieträgermix Heizung	
	Erdgas 50%
	Öl 16%
	Fernwärme 17%
	Wärmepumpe 17%
Energieverbrauch (in kWh)	800'753.7
Energieintensität (in kWh / m2 EBF)	59.59
Treibhausgasemissionen (in kg CO2-eq)	144'034
Treibhausgasintensität (in kg CO2-eq/m2 EBF)	10.72
	Scope 1 7.41
	Scope 2 3.31

1) Kennzahlen siehe Seite 33 «Definition der AMAS umweltrelevanten Kennzahlen»

Im Sinne der Transparenz ist es der Fondsleitung wichtig, den Abdeckungsgrad von 100 % zu erzielen.

Eine der wichtigsten Kennzahlen ist die Treibhausgasintensität, die mit 10,72 kg CO₂-Äquivalent pro Quadratmeter Energiebezugsfläche ermittelt wurde. Diese Kennzahl liefert wertvolle Einblicke in die

Umweltauswirkungen der Investitionen und bildet die Grundlage für die zukünftigen Entscheidungen im Einklang mit den Umwelt-, Sozial- und Governance- (ESG) Kriterien. Die Fondsleitung hat sich zum Ziel gesetzt den CO2-Ausstoss des Fonds bis zum Jahr 2035 um mindestens 50% zu senken und bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden.



Definition der AMAS umweltrelevanten 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 muss, um Klimaziele zu erreichen.

Energieverbrauch / Energieintensität

Der Energieverbrauch wird auf Liegenschaftsebene nur für Bestandesgebäude 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 (CO₂ und andere Treibhausgase) resultierend aus dem Energieverbrauch gemäss Definition des Abdeckungsgrads, ausgedrückt als Kilogramm CO₂-Äquivalent (kg CO₂-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	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valorennummer 55585462			
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	389'841	131'542	0
Ausgabe Fondsanteile	217'225	258'299	131'542
Rücknahme Fondsanteile	0	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Berichtsjahres	607'066	389'841	131'542
Nettoinventarwert pro Anteil	122.64	121.13	110.50
Agio ¹⁾	n/a	n/a	n/a

Vermögensrechnung	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	136'826'000	99'025'000	27'008'000
Gestehungskosten der Liegenschaften	130'606'542	94'137'270	26'034'321
Gesamtfondsvermögen (GAV)	139'154'949	99'670'188	28'273'603
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke	45.33%	48.67%	47.39%
Fremdkapitalquote	46.47%	52.62%	48.59%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2.32	2.95	0.01
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.90%	1.05%	0.38%
Nettofondsvermögen (NAV)	74'451'620	47'220'176	14'534'831

Erfolgsrechnung	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	04.12.2020 - 31.12.2021
Mietzinseinnahmen	4'270'430	1'926'384	963'115
Mietausfallrate	1.95%	2.12%	0.00%
Nettoertrag	2'923'243	1'612'785	544'649
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	874'266	3'104'198	833'917
Gesamterfolg	3'797'509	4'716'983	1'378'566

Rendite- und Performanceangaben	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ausschüttung pro Anteil	4.20	4.10	4.00
Ausschüttungsrendite	3.42%	3.38%	3.38%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	87.2%	99.1%	96.6%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	5.25%	10.96%	9.77%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.24%	7.88%	5.61%
Anlagenrendite	4.80%	13.73%	9.69%
Performance ¹⁾	n/a	n/a	n/a
Betriebsgewinnmarge (Betriebsgewinn/Mietzins-Einnahmen)	71.73%	75.90%	60.84%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø GAV (TER REF GAV)	0.78%	0.65%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø MV (TER REF MV)	1.53%	1.30%	1.73%
WAULT	6.5	5.4	4.8

Rendite- und Performanceangaben	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl Liegenschaften	12	6	2
Bruttorendite	3.8%	3.6%	3.8%
Realer Diskontsatz	2.83%	2.67%	2.84%
Nominaler Diskontsatz	4.12%	3.70%	3.35%
Leerstandsquote per Berichtsperiode	2.0%	2.1%	0.0%
Leerstandsquote per Stichtag	0.4%	3.1%	0.0%

Die AMAS-Kennzahlen wurden gemäss "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" der AMAS vom 13. September 2016 berechnet (Stand 31. Mai 2022).

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

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.

Vermögensrechnung

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht	655'969	438'223
Grundstücke		
Wohnbauten	38'598'000	19'700'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	58'778'000	45'773'000
Gemischte Bauten	33'371'000	33'552'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	6'079'000	0
Total Grundstücke	136'826'000	99'025'000
Sonstige Vermögenswerte	1'672'980	206'965
Gesamtfondsvermögen	139'154'949	99'670'188
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-31'250'000	-24'950'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1'274'002	-3'304'398
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-32'524'002	-28'254'398
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-30'772'250	-23'246'000
Total langfristige Verbindlichkeiten	-30'772'250	-23'246'000
Total Verbindlichkeiten	-63'296'252	-51'500'398
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	75'858'697	48'169'790
Geschätzte Liquidationssteuern	-1'407'077	-949'614
Nettofondsvermögen	74'451'620	47'220'176
Anteile		
Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode	389'841	131'542
Ausgegebene Anteile	217'225	258'299
Zurückgenommene Anteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	607'066	389'841
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss Rechnungsperiode	122.64	121.13
Veränderung des Nettofondsvermögen		
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	47'220'176	14'534'831
Ausschüttungen	-1'728'613	-526'168
Saldo aus dem Anteilverkehr	25'162'549	28'494'530
Gesamterfolg	3'797'508	4'716'983
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	74'451'620	47'220'176

Erfolgsrechnung

Erträge	01.01.2023 -	01.01.2022 -	Veränderung	in %
	31.12.2023	31.12.2022		
	CHF	CHF		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	4'270'430	1'926'384	2'344'046	121.7
Negativzinsen	0	-1'293	1'293	-100.0
Sonstige Erträge	32'455	995	31'461	3'163.5
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	973'371	516'287	457'083	88.5
Total Erträge	5'276'257	2'442'373	2'833'883	116.0
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten				
	-885'612	-193'132	-692'480	358.6
Sonstige Passivzinsen	-113	-1	-112	8'558.0
Unterhalt und Reparaturen	-125'888	-23'458	-102'430	436.6
Liegenschaftsverwaltung:				
Liegenschaftsaufwand	-116'815	-56'822	-59'993	105.6
Steuern und Abgaben:				
Liegenschaftssteuern	-15'899	-19'814	3'915	-19.8
Gewinn- und Kapitalsteuern	-227'632	-171'232	-56'400	32.9
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹⁾	-148'966	-76'245	-72'720	95.4
Publikations- und Druckkosten	-8'359	21'881	-30'240	-138.2
Reglementarische Vergütungen an:				
die Fondsleitung	-587'111	-154'114	-432'998	281.0
die Depotbank	-18'552	-13'878	-4'674	33.7
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	-145'369	-65'236	-80'133	122.8
Sonstige Aufwendungen	-72'696	-77'536	4'840	-6.2
Total Aufwendungen	-2'353'014	-829'588	-1'523'426	183.6
Nettoertrag	2'923'243	1'612'785	1'310'458	81.3
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0	n/a
Realisierter Erfolg	2'923'243	1'612'785	1'310'458	81.3
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste inkl. Liquidationssteuern	874'266	3'104'198	-2'229'932	-71.8
Gesamterfolg	3'797'509	4'716'983	-919'475	-19.5

¹⁾ Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf 35'290 CHF

Verwendung des Erfolgs

Nettoertrag des Berichtsjahres	2'923'243	1'612'785
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	32'918	18'481
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	2'956'161	1'631'266
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-2'679'942	-1'598'348
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	276'219	32'918

Anhang

Mietzinseinnahmen

in CHF	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	4'355'434	1'968'093
Leerstände	-85'004	-41'709
Verluste aus Mietzinsforderungen	0	0
Total Mietzinseinnahmen	4'270'430	1'926'384

Für das Jahr 2023 erzielten die Bestandesliegenschaften Soll-Nettomieten von 3'395 TCHF. Mit den Liegenschaftszukäufen in Kriens, Moosleerau, Bauma und St. Gallen konnten die Soll-Nettomieten im Jahr 2023 um 875 TCHF gesteigert werden.

Reglementarische Vergütungen

in CHF	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
an die Fondsleitung	-587'111	-154'114
an die Depotbank	-18'552	-13'878
an die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	-145'369	-65'236
Total Reglementarische Vergütungen	-751'032	-233'228

Per 31. Dezember 2022 lief nach zwei Jahren Aufbauphase der Rabatt von 50% auf die Management Fee aus. Per 1. Januar 2023 erhöhte die Fondsleitung die Management Fee von 0.25% auf 0.50% p.a.

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

in CHF	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'331'729	3'914'050
Veränderung Liquidationssteuern	-457'463	-809'852
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	874'266	3'104'198

Auf das Bestandesportfolio per 31. Dezember 2022 von CHF 99.0 Mio. resultiert im Jahr 2023 eine moderate Abwertung von CHF 1.2 Mio. respektive 1.19%. Durch die 6 Liegenschaftszukäufe konnten im Jahr 2023 insgesamt Einwertungsgewinne von CHF 2.5 Mio. bzw. 6.89% erzielt werden. Im Saldo erzielte der PSO für das Jahr 2023 nicht realisierte Kapitalgewinne von insgesamt CHF 1.3 Mio. Die verbuchten Liquidationssteuern von 457 TCHF resultierten vorallem aus den Einwertungsgewinnen der Liegenschaftszukäufe.

Veränderung des Nettofondsvermögen

in CHF	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	47'220'176	14'534'831
Ausschüttungen	-1'728'613	-526'168
Saldo aus dem Anteilverkehr	25'162'549	28'494'530
Gesamterfolg	3'797'508	4'716'983
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	74'451'620	47'220'176

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode von CHF 47.2 Mio. auf CHF 74.5 Mio. Am 28. April 2023 wurde eine Ausschüttung von 4.10 CHF pro Anteilsschein vorgenommen, was insgesamt einem Ausschüttungsbetrag von total CHF 1.7 Mio. an die Anteilseigner entsprach. Weiterhin führte der PSO im März 2023 eine Kapitalerhöhung mittels einer Sacheinlage von CHF 3.5 Mio. und zwei weiteren Kapitalerhöhungen mittels Bareinlagen im Juni sowie im Dezember 2023 in Höhe von CHF 13.1 Mio. und CHF 8.6 Mio. durch.

Informationen zur Steuerbilanz und zu den gekündigten Anteilen

		31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	2'687'940	1'070'111
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	421'840	102'000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		9'016	0

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 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") geschätzt. 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 Verkaufsverhalten 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.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer ab Seite 44 entnommen werden.

Vergütungen und Nebenkosten

	01.01.2023 - 31.12.2023	
	Maximal	Effektiv
Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger		
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile)	3,00%	2,00%
Rücknahmekommission (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 (in % des Gesamtfondsvermögens)	1,00%	0.50%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	4.00%	3.00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5.00%	3.40%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufpreises, 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 (in % des Nettofondsvermögens)	0.10%	0.045%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	0.10%

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-Einkommensteuer 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.

Weitere Informationen können aus "Wichtigstes in Kürze", "Inventar der Liegenschaften" und "Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite" entnommen werden.

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten CHF	Marktwert CHF	Mietzins- einnahmen CHF	Vermietungsstand per Stichtag
Wohnbauten					
Ueken, Dorfstrasse 10-14	Alleineigentum	19'075'521	19'370'000	654'821	99.8%
Kriens, Kosthausstrasse 11	Alleineigentum	6'925'474	6'996'000	181'863	100.0%
Moosleerau, Im Winkel 215	Alleineigentum	1'821'825	1'968'000	47'925	98.7%
St. Gallen, Lukasstrasse 2	Alleineigentum	3'549'797	3'720'000	29'500	100.0%
Moosleerau, Im Winkel 406	Alleineigentum	6'038'783	6'544'000	162'285	98.7%
Total Wohnbauten		37'411'401	38'598'000	1'076'394	
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Solothurn, Hauptgasse 18 & 28	Alleineigentum	20'003'222	20'790'000	763'782	100.0%
Interlaken, Marktgasse 11-13	Alleineigentum	15'737'371	18'260'000	720'000	100.0%
St. Gallen, Multergasse 21	Alleineigentum	7'513'825	8'498'000	16'732	100.0%
Bauma, Heinrich Gujerstrasse 10	Alleineigentum	10'593'590	11'230'000	436'957	99.2%
Total Kommerziell Liegenschaften		53'848'007	58'778'000	1'937'471	
Gemischte Bauten					
Risch/Rotkreuz, Rigiweg 23	Alleineigentum	6'716'240	7'151'000	248'595	100.0%
Zug, Gotthardstrasse 14-16	Alleineigentum	26'395'952	26'220'000	797'612	99.6%
Total Gemischte Liegenschaften		33'112'192	33'371'000	1'046'207	
Total Grundstücke exkl. Projekte		124'371'600	130'747'000	4'060'071	99.6%
Projekt					
Biel, Rainstrasse 16	Alleineigentum	6'234'942	6'079'000	210'359	n/a
Total Projekte		6'234'942	6'079'000	210'359	
Total Grundstücke inkl. Projekte		130'606'542	136'826'000	4'270'430	

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

Käufe und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode

Ankäufe

Ort, Adresse	Besitzverhältnis	Besitzesantritt	Marktwert in CHF
Kriens, Kosthausstrasse 11 (Sacheinlage)	Alleineigentum	1. März 2023	6'996'000
Moosleerau, Im Winkel 215/406	Alleineigentum	7. Juni 2023	8'512'000
Bauma, Heinrich Gujerstrasse 10	Alleineigentum	26. September 2023	11'230'000
St. Gallen, Multergasse 21	Alleineigentum	11. Dezember 2023	8'498'000
St. Gallen, Lukasstrasse 2	Alleineigentum	29. Dezember 2023	3'720'000
Total			38'956'000

Verkäufe

Keine

Anlagen

Anlagen	CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FIMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c.	
Details siehe Inventar der Liegenschaften (siehe oben)	136'826'000
Total Anlagen	136'826'000

Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Fester Vorschuss waren jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Per 31. Dezember 2023 bestehen CHF 5.6 Mio. mit Schuldbrief besicherte Kreditzusagen.

Kreditart	Laufzeit		Zinssatz %	31.12.2023 in CHF
	von	bis		
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten				
Fester Vorschuss	28.04.2023	31.01.2024	2.35%	14'900'000
Fester Vorschuss	22.09.2023	31.01.2024	2.40%	3'000'000
Fester Vorschuss	29.12.2023	30.06.2024	2.02%	6'100'000
Festhypothek	01.04.2023	30.11.2024	1.67%	150'000
Festhypothek	08.12.2022	09.12.2024	1.75%	6'300'000
Festhypothek	02.02.2015	01.02.2024	1.56%	250'000
Festhypothek	15.11.2014	14.11.2024	1.75%	200'000
Festhypothek	01.01.2017	31.12.2024	1.15%	350'000
Total Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten				31'250'000
Langfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren				
Fester Vorschuss	30.06.2023	30.06.2025	2.40%	3'800'000
Festhypothek	28.03.2023	26.03.2027	2.27%	1'200'000
Festhypothek	12.06.2023	12.06.2025	2.34%	3'500'000
Festhypothek	26.09.2023	25.09.2025	2.34%	6'326'250
Festhypothek	02.02.2015	01.02.2025	1.66%	250'000
Festhypothek	31.01.2016	01.02.2025	1.51%	150'000
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
Total Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren				17'076'250
Langfristige Verbindlichkeiten				
Fälligkeit über mehr als 5 Jahre				
Festhypothek	07.07.2020	30.06.2030	1.13%	500'000
Festhypothek	01.07.2020	30.06.2030	1.12%	200'000
Festhypothek	01.02.2021	01.02.2030	0.77%	1'985'500
Festhypothek	04.01.2021	04.01.2031	0.87%	1'985'500
Festhypothek	01.04.2021	01.04.2031	0.77%	7'350'000
Festhypothek	02.02.2021	01.02.2031	1.05%	350'000
Festhypothek	01.07.2022	31.01.2032	2.18%	425'000
Festhypothek	31.08.2022	30.08.2033	2.53%	500'000
Festhypothek	19.10.2022	18.10.2033	2.58%	400'000
Total Fälligkeit über mehr als 5 Jahre				13'696'000

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

Kreditart	Laufzeit		31.12.2023 in CHF
	von	bis	
Festhypothek	12.05.2018	11.05.2023	150'000
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	500'000
Fester Vorschuss	28.04.2023	30.06.2023	3'500'000
Fester Vorschuss	09.05.2023	30.06.2023	3'030'000
Total langfristige Verbindlichkeiten			7'180'000

Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

- Ammann Globalbau AG, Interlaken CHF 720'000
- Kinderladen ELF GmbH, Solothurn CHF 250'224
- Alnatura, Solothurn CHF 245'000
- Genossenschaft Migros, Bauma CHF 218'510

Geschäfte mit Nahestehenden

Die PURE Funds AG handelnd für den PURE Swiss Opportunity REF erwarb am 6. Dezember 2022 die Liegenschaft in der Gotthardstrasse 14/16 in 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

Keine

Immobilien-gesellschaften des Fonds

Keine

Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr ist ein "Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg" von 2'549'677 CHF vorgesehen, was 4.20 CHF pro Anteil und einer Ausschüttungsredite auf den NAV pro Anteil von 3.42% entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 87.22%. Das Ex-Datum ist der 4. April 2024, Zahlungsdatum der 26. April 2024. Zusätzlich werden in dieser Position 130'265.20 CHF für die Ausschüttung von 4.10 CHF pro Anteil auf die ausgegebenen Anteile der Sacheinlage Kriens im März 2023 verbucht, welche Anspruch auf die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2022 im April 2023 hatten.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Der PSO hat am 17. August 2023 einen Kaufvertrag für eine Wohnliegenschaft in Geroldswil unterzeichnet. Der Kaufpreis beträgt CHF 10.9 Mio. Die Liegenschaft wird im 4. Quartal 2024 schlüsselfertig übergeben. Per Stichtag 31. Dezember 2023 wurden bereits CHF 1.0 Mio. angezahlt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

keine

Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)

keine

Sonstige Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Im Geschäftsjahr 2023 gab es folgende Änderungen im Fondsvertrag:

Der Fondsvertrag und der Anhang wurde gemäss dem Bundesgesetz über Finanzdienstleistungen (FIDLEG), dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG), den entsprechenden Verordnungen und den darauf basierenden angepassten Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst.

Weitere Änderungen wurden vorgenommen:

§ 1, §7 Ziff. 1, §15 Ziff. 1 und §17 Ziff. 1, 8 und 9: Konkretisierung in §1 Ziff. 4 lit. d), dass die Ausnahme bis fünf Jahre ab Lancierung statt wie bisher nach Ablauf der Zeichnungsfrist gilt. Damit können etwaige Unklarheiten bei der Berechnung der Frist vermieden werden, da mit der Lancierung die Liberierung und der erste Handelstag gemeint ist. Entsprechend wurde auch §7 Ziff. 1 und §15 Ziff. 1 angepasst. Festgehalten wird auch, dass die Ausnahme von der Prospektpflicht sich neu auf Art. 50 FIDLEG stützt und nicht mehr auf Art. 10 Abs. 5 KAG. Angepasst an den neuen Musterfondsvertrag der AMAS wurden auch die Formulierungen zur bereits genehmigten Sacheinlage. Entsprechend wurde §17 angepasst.

§3 Ziff. 5 und § 25: Gemäss dem neuen Musterfondsvertrag der AMAS wurde die Möglichkeit der Umwandlung in eine andere Rechtsform aufgenommen.

§15, Ziff. 4, lit. d): max. 25% Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften statt wie bisher max. 10%. Es handelt sich um eine Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben.

Abweichung vom AMAS-Muster: §17, Ziff. 9: Bei Sacheinlagen können die Kosten in gleicher Weise wie bei einem Kauf dem Fondsvermögen belastet werden.

§16 Ziff. 9: Streichung der Angaben der Berechnungsmethode für die Ermittlung des Verkehrswerts. Die Berechnungsmethoden ergeben sich aufgrund der Vorgaben der AMAS und sind nicht zwingend im Fondsvertrag aufzuführen.

§17 Ziff. 3: Ergänzung, dass der Ausgabe- und Rücknahmepreis auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet werden.

§19 Ziff. 11: Ergänzende Regelung für die Verwaltungskommission für den Fall, dass zukünftig in verbundene Zielfonds investiert wird.

§20 Ziff. 2: Streichung des Hinweises auf das erste Rechnungsjahr. Da das erste Rechnungsjahr abgelaufen ist, kann der Hinweis gestrichen werden.

§ 23 Ziff. 3: Der Fondsleitung ist von der Preispublikation für den Fonds befreit. Um hier die gebotene Flexibilität zu erhalten, wird neu festgehalten, dass die Fondsleitung die Preise auf freiwilliger Basis gemäss den Angaben im Anhang veröffentlicht.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
CH-6300 Zug

Zürich, 18. Januar 2024

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2023

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 2023 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der PURE Funds AG.

Referenz-Nummer
118410.2302

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 2023 bis 31. Dezember 2023 wurde eine Liegenschaft besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 12 Renditeliegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller 12 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 beträgt 136'826'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der PURE Funds AG in der Übersicht:

PURE Funds AG	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Renditeliegenschaften	12	136 826	100.0%
Total Liegenschaften	12	136 826	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden drei Liegenschaft neu erworben:

Strasse	Ort	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Bauma	Heinrich Gujerstr. 10	11 230	47.9%
St. Gallen	Multergasse 21	8 498	36.2%
St. Gallen	Lukasstrasse 2	3 720	15.9%
Total Liegenschaften		23 448	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 18. Januar 2024


Nico Müller MRICS
MSc in Architecture ETH;
Partner


Adrian Kröpfl
MSc in Real Estate HSLU;
Director

Anhang: Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- *Flächen:* In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der PURE Funds AG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der entsprechenden Verwaltung verifiziert.
- *Mieterspiegel:* Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2024 für die Bewertungen per 31. Dezember 2023 wurden aus den Vorbewertungen übernommen und mit Informationen bis Dezember 2023 ergänzt resp. aktualisiert.
- *Diskontierungssatz:* Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risiko-loser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der PURE Funds AG bewegen sich zwischen 2.55 Prozent bis 3.50 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.
- *Mierrisiken:* 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 2023, 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 34 bis 43) 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.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des Pure Swiss Opportunity REF für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 30. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

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 dazugehörigen 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

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer



Marc Rüttimann

Zürich, 27. März 2024



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
