

PURE Swiss Opportunity REF (PSO)

Fondsname

PURE Swiss Opportunity REF (PSO)

Fondskategorie

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds

Fondsleitung

PURE Funds AG

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Sitz: Gotthardstrasse 14, 6300 Zug

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Sitz: Place St-François 14, 1003 Lausanne

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Sitz: Place St-François 14, 1003 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Sitz: Birchstrasse 160, 8050 Zürich

Market Maker

Banque Cantonale Vaudoise

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Sitz: Place St-François 14, 1003 Lausanne

Fassung

1. Oktober 2025

Teil I: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der jeweils letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Fonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag erhalten sind.



1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des PURE Swiss Opportunity REF (der „Immobilienfonds“) wurde von der PURE Funds AG, Zug, 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.

1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

1.3 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.

1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

1.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Pricewaterhouse Coopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

1.6 Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Fonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.7 Kotierung und Handel

Der Fonds ist nicht an einer Börse kotiert.

Unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften (insbesondere die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen) stellt die Fondsleitung mittels einer Bank oder eines Wertpapierhauses den regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile sicher.

Die Fondsleitung hat die Organisation des Anteilshandels der Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne, übertragen, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren. Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Wertpapierhäusern zu treffen. Die Modalität der Organisation des Anteilshandels sind in der diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der Banque Cantonale Vaudoise unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften geregelt. Kommunikation in Verbindung mit den Käufen und Verkäufen von Anteilen sind an die Banque Cantonale Vaudoise zu richten.

Der Handel erfolgt laufend, zwischen 09:00 Uhr und 17:30 Uhr, während jedem offiziellen Handelstag der SIX Swiss Exchange. Die

Schweizer Börse SIX Swiss Exchange ist täglich von Montag bis Freitag (ausser an eidgenössischen Feiertagen) geöffnet. Geld- und Briefkurse können bei der Banque Cantonale Vaudoise, Telekurs und über Bloomberg abgerufen werden. Die Fondsleitung darf Informationen oder Indikationen über den Nettoinventarwert bzw. über die Entwicklung des Vermögens des Fonds oder ähnliche Informationen nur an die Banque Cantonale Vaudoise in ihrer Funktion als Betreiberin des ausserbörslichen Handels weitergeben, sofern diese Angaben gleichzeitig den Anlegern zur Verfügung stehen.

Allfällig berechnete indikative Nettoinventarwerte beruhen in der Regel nicht auf Neuschätzungen der Liegenschaften des Immobilienfonds und reflektieren nicht die Entwicklung der Marktpreise der Anteile. Bei der Kursstellung im Rahmen des ausserbörslichen Handels können die Marktkurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Die Entwicklung der Marktpreise der Anteile reflektiert häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportefeuilles des Immobilienfonds.

1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

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 erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Kommissionen, 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 dieser Werte an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank oder dem damit betrauten Wertpapierhaus in den Publikationsorganen.

1.9 Verwendung der Erträge

Die Ausschüttung der Erträge erfolgt jeweils innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

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. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals, einem kontinuierlichem Kapitalwachstum sowie der Ausschüttung angemessener Erträge.

Der Fokus liegt auf der Ausnutzung von vorhandenem Potential bei Liegenschaften und Grundstücken durch aktives Management und spezifische Massnahmen.

1.10.2 Anlagepolitik

Der Fonds investiert mit Fokus der Soll-Mieterträge in Wohnliegenschaften, Liegenschaften mit gemischter Nutzung und kommerziell genutzten Liegenschaften mit einem Wohnanteil in wirtschaftlich starken sowie in aufstrebenden städtischen Regionen der Schweiz. Zum Zwecke der Diversifikation kann der Fonds auch in rein kommerziell genutzte Liegenschaften investieren. Spezialimmobilien fallen gemäss den Bestimmungen von § 8 Ziff. 3 des Fondsvertrags unter den Wohnanteil, sofern sie auch Wohncharakter haben (z.B. Seniorenresidenzen, Altersheime, Pflegeheime, Serviced Apartments etc.).

Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind aus dem Fondsvertrag (vgl. Teil II, §7-15) ersichtlich. Angaben zur Nachhaltigkeit finden sich unter der nachfolgenden Ziff. 1.10.6.

1.10.3 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.10.4 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

1.10.5 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

1.10.6 Nachhaltigkeit

Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen berücksichtigt der Immobilienfonds bei seinen Anlageentscheidungen einen nachhaltigen Investitionsansatz entlang des Immobilienlebens- und Investitionszyklen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Immobilien, Betriebsmanagement, Renovierung, Unterhalt und Abriss) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilien hinsichtlich vordefinierter Nachhaltigkeitskriterien. Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels «**ESG-Integration**» und

einem «**Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung**». Namentlich sollen die Energieeffizienz und der Klimaschutz gefördert werden. Ebenfalls soll die Zufriedenheit der Stakeholder gefördert werden. Sowohl eine ESG-Integration als auch eine Klima-Ausrichtung werden dadurch berücksichtigt.

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

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

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

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

ESG-Chancen und -Risiken werden bei Anlageentscheidungen und in Finanzanalysen sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt. Die Verringerung des Ausstosses von Treibhausgasen steht im Vordergrund, weshalb für die Liegenschaften portfolioweit der direkte (Scope 1) und indirekte (Scope 2) Ausstoss von CO₂ gemessen und berechnet wird (Basis Energieverbrauch). Für die Reduktion wird die Klimastrategie des Bundes als Zielwert verwendet. Somit sollen die Treibhausgase bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden. Die Fondsleitung definiert zu diesem Zweck einen CO₂-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Das Reduktionsziel soll insbesondere durch den Ersatz von Heizungen auf Basis fossiler Energieträger, Gebäudehüllensanierungen, Einsatz von energieeffizienten Apparaten und Geräten, den Bau von Photovoltaik-Anlagen, allgemein durch Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erreicht werden. Die einzelnen Massnahmen werden für jede Liegenschaft des Bestandesportfolio oder beim Erwerb neuer Liegenschaften individuell geprüft und umgesetzt. Berücksichtigt werden dabei Kriterien wie ökologische Qualität, Substanz, Umweltrisiken und finanzielle

Tragbarkeit. Bei Anlagen in andere Immobilienfonds (inkl. Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen) beachtet die Fondsleitung bei ihren Anlageentscheidungen, dass diese Immobilienfonds eine mit diesem Immobilienfonds vergleichbare ESG-Integration und Nachhaltigkeitsansatz Klima Ausrichtung aufweisen. Namentlich berücksichtigt die Fondsleitung, dass die Immobilienfonds eine vergleichbare Zielsetzung in Bezug auf die Senkung der Treibhausgase aufweisen.

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

Die aufgezeigten Zwischenziele und Massnahmen werden von der Fondsleitung periodisch überarbeitet und bei Bedarf angepasst. Anpassungen können sich namentlich durch Gesetzesänderungen, politische oder gesellschaftliche Einflüsse, ökonomische Überlegungen und technische Entwicklungen ergeben. Ergänzende Informationen finden sich auf der Webseite der Fondsleitung (www.pure.swiss).

1.11 Nettoinventarwert

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.

1.12 Vergütungen und Nebenkosten

1.12.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung	max. 1% p.a. des Gesamtfondsvermögens
Market Maker Gebühr	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 den nachstehenden Ausführungen (Ziff. 1.12.3) bezahlt.

Depotbankkommission der Depotbank	max. 0.1% p.a. des Nettofondsvermögens
-----------------------------------	--

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 aufgeführten Aufgaben.

Für die Auszahlung des Jahresertrages (Ausschüttung) an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25% des Bruttobetragtes der Ausschüttung.

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 Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Die Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 2% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

1.12.2 Total Expense Ratio

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

TERref	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
TERref GAV	0.77%	0.78%	0.65%
TERref NAV	1.40%	1.53%	1.30%

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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 Entschädigung, die sie für den Vertrieb erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Vertrieb des Immobilienfonds dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Zusammenhang mit der 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 der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

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

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen im Immobilienfonds 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 eines Immobilienfonds.

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

1.12.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

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

1.12.5 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.

1.12.6 Anlagen in verbundene kollektive 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.

1.13 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

1.14 Rechtsform des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 und der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 (KKV).

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.15 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 wesentlichen Risiken des Immobilienfonds 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.

Risiken bei Anlagen in Limited Qualified Investor Funds (L-QIFs)

Limited Qualified Investor Funds (L-QIFs) unterstehen weder einer Genehmigungspflicht-/Bewilligungspflicht noch der laufenden Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA und richten sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG. Anlagen in L-QIFs sind allgemein mit erheblichen Risiken verbunden, darunter mögliche Wertverluste, eingeschränkte Liquidität, komplexe Bewertungsprozesse und potenzielle Verluste

bis hin zum Totalverlust. Auch kann die Rückgabe von Anteilen beschränkt sein. L-QIFs weisen grundsätzlich besondere Risiken bei den Anlageklassen auf. Die Risiken dieser Anlageklasse sowie auch die Risikoverteilungsvorschriften und Anlagevorschriften sind nicht mit denen von genehmigten/bewilligten Effektenfonds oder Immobilienfonds vergleichbar. Ebenfalls können solche Anlagen von Effektenfonds und Immobilienfonds abweichende komplexe administrativen Abläufe und ein hoher Ermessensspielraum der Verwaltung bei der Bewertung, Auswahl und Abwicklung von Anlagen aufweisen, die u.a. zu Fehlbewertungen und Abwicklungsverzögerungen führen können.

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 Fondsvertrags) 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.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds wesentlich beeinflussen. Zusätzlich können Ereignisse und Bedingungen mit Bezug zu ESG-Themen bei ihrem Eintreten einen wesentlichen Einfluss auf den Wert des Immobilienfonds haben. Verbunden sind

diese Risiken hauptsächlich mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen und mit gesellschaftlichen Reaktionen auf solche Ereignisse. Die im Rahmen der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgten energetischen oder anderen Massnahmen schlagen sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen oder höheren Mieterträgen nieder. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem Immobilienfonds, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln. Daneben können neue gesetzliche Vorgaben und Vorschriften und der technologische Wandel Nachhaltigkeitsrisiken schaffen. Die Auswirkungen des Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Nachhaltigkeitsrisiko sowie betroffener Regionen und Sektoren. Diese Risiken werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert. Zudem ermöglicht die Definition von Nachhaltigkeitskriterien und die Umsetzung von entsprechenden Massnahmen die Reduktion der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken.

Die Abhängigkeit von Daten Dritter kann zu operationellen Risiken führen. Es gibt derzeit kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk oder eine allgemeingültige Liste von Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen zu gewährleisten. Das Fehlen etablierter Standards und einheitlicher Definitionen im Bereich der Nachhaltigkeit kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann. Auch kann das dazu führen, dass die Fondsleitung die Anlagepolitik und die Vorgaben in Bezug auf die Nachhaltigkeit jeweils überarbeiten und anpassen muss.

Die Erreichung des von der Fondsleitung verfolgten Ziels der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis 2050 hängt von diversen auch externen Faktoren wie der Dauer von Baubewilligungsverfahren, der Verfügbarkeit von nachhaltiger Energie, regulatorische Vorgaben, Materialverfügbarkeiten, Lieferzeiten, technische Störungen etc. ab, was zu Verzögerungen in der Zielerreichung führen kann.

Es besteht das Risiko, dass die von der Fondsleitung definierten Absenkpfade nicht eingehalten werden können oder die Einhaltung der von der Fondsleitung definierten Absenkpfade zu erhöhten Kosten für den Immobilienfonds führt.

1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Immobilienfonds sicher (Liquiditätsmanagement). Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität jedes Portfolios laufend und sie stellt sicher, dass diese unter Einbezug weiterer wesentlicher Risiken regelmässig beurteilt wird, um Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen und auf diese rechtzeitig und angemessen reagieren zu können. 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.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die PURE Funds AG. Seit der Gründung im Jahre 2019 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in 6300 Zug im Immobiliengeschäft und seit 2020 im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2024 insgesamt zwei kollektive Kapitalanlagen nach Schweizer Recht.

Die Summe der verwalteten Vermögen beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf rund 204 Mio. CHF.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 31. Dezember 2024 die folgenden Finanzdienstleistungen für professionelle und institutionelle Kunden:

- Erbringen von administrativen Dienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen und ähnliche Vermögen wie Portfolios von Vorsorgeeinrichtungen oder Investmentgesellschaften;
- Anlageberatung für professionelle und institutionelle Kunden;
- Individuelle Vermögensverwaltung für institutionelle und professionelle Kunden;
- Der Erwerb oder die Veräusserung von Finanzinstrumenten;
- Die Annahme und Übermittlung von Aufträgen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

Die Adresse der Fondsleitung lautet:

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
6300 Zug

Internetseite:

www.pure.swiss

Der Inhalt dieser Internetseite bildet keinen Bestandteil dieses Prospekts.

2.3 Verwaltungs- und Leitungsorgane

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Marco Fiorini, Präsident
CEO der Bonafide Wealth Management AG, Balzers
Mitglied des Verwaltungsrates der Bonafide Partners Group AG, Balzers
- Carmen Lauener, Vizepräsidentin
Geschäftsführerin der Best Property GmbH, Zug
Vizepräsidentin des Verwaltungsrates der PURE Group AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates der PURE Capital AG, Zug
- Dr. Felix Horber, Mitglied
Lehrbeauftragter an der Universität St.Gallen (HSG)
Dozent an der Swiss Board School
Rechtsanwalt

- Jan Bärthel, Mitglied
Mitglied des Stiftungsrates und Präsident des Anlageausschusses Immobilien der Helvetia Anlagestiftung, Basel
Mitglied des Verwaltungsrates der Enerprice AG, Root
Mitglied des Verwaltungsrates der Enerprice Partners AG, Root
Mitglied des Verwaltungsrates der Enerprice Services AG, Root
Dozent an der Universität Zürich (CUREM)

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Flavio Lauener, CEO / CIO
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Präsident des Verwaltungsrates der PURE Group AG, Zug
Präsident des Verwaltungsrates der PURE Capital AG, Zug
- André Schülke, CFO / COO
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrates der PURE Group AG, Zug
Vizepräsident des Verwaltungsrates der PURE Capital AG, Zug
- Rainer-Michael Kirschner, Head Investment Management
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt per 31. Dezember 2024 CHF 1.5 Mio. Das Aktienkapital ist in 1'500'000 Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. Mit der Zusammensetzung des Aktionariates ist die uneingeschränkte Unabhängigkeit der Fondsleitung von anderen Bewilligungsträgern gewährleistet.

Die Beteiligungsverhältnisse an der Fondsleitung gestalten sich wie folgt:

PURE Group AG, Zug	100%
--------------------	------

2.5 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Die Anlageentscheide für den Immobilienfonds werden von der Fondsleitung wahrgenommen und sind nicht an Dritte übertragen worden. Die Fondsleitung verfügt über Fachpersonal, welches sich durch langjährige Erfahrung im Bereich Immobilienanlagen auszeichnet.

Im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung stehende Aufgaben (Mietermanagement, Instandhaltung, Führen der Immobilienbuchhaltung) und bauliche Tätigkeiten (Bauten, Umbauten, Renovierungen, Umnutzungen etc.) werden an externe regionale technische Dienstleister übertragen. Dazu werden je nach Immobilie und Region mit entsprechenden Dienstleistern Mandatsverträge für einzelne Immobilien geschlossen.

Die genaue Ausführung der Aufträge an die externen Dienstleister ist in den jeweiligen Mandatsverträgen geregelt. Eine Liste mit den jeweiligen Dienstleistern pro Immobilie sowie den verantwortlichen Personen kann bei der Fondsleitung kostenlos bezogen werden. Die externen Dienstleister zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung aus.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen über die Depotbank

3.1. 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 steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds. Die Eigenmittel beliefen sich per 31.12.2024 auf CHF 3'927 Millionen.

3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 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 Kantonalkbank 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. 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. Bei einer Drittverwahrung im Ausland sind zudem die Rechtsvorschriften und Usancen des jeweiligen Verwahrungsortes anwendbar.

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 IGA („Reporting Model 2 FFI“) des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich entsprechender Verordnungen, "FATCA") unterliegt, registriert.

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 Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds wird von der Fondsleitung selbst vorgenommen. Es sind derzeit keine externen Institute damit beauftragt.

Die Fondsleitung behält sich vor, inskünftig externe Institute damit zu beauftragen.

4.3. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Siehe dazu Ziff. 2.5 dieses Prospekts.

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 und verfügt über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorenummer:	55585462
ISIN-Nummer:	CH0555854626
Kotierung/Handel:	Die Anteile des Immobilienfonds sind nicht kotiert. Der ausserbörsliche Handel der Anteile erfolgt über die Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.
Rechnungsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Laufzeit:	Der Fonds besteht auf unbestimmte Zeit
Verbriefung von Anteile:	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt
Rechnungseinheit:	Schweizer Franken (CHF)
Ausschüttungen:	Die Ausschüttung des Fonds wird jährlich innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger vorgenommen. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen.

5.2. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter www.pure.swiss und www.swissfunddata.ch abgerufen 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 Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch).

Die Fondsleitung publiziert den Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit auf der Webseite der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des revidierten Jahres- und ungeprüften Halbjahresabschlusses aktualisiert. Kursrelevante Veränderungen werden den Anlegern in den Publikationsorganen mitgeteilt.

5.3. Versicherungen 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.

5.4. 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.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1. Bisherige Ergebnisse

Bisherige Ergebnisse des Fonds finden sich in den Jahres- und Halbjahresberichten. Diese sind kostenlos bei der Fondsleitung erhältlich (www.pure.swiss).

6.2. Profil des typischen Anlegers

Der Fonds steht sämtlichen Anlegern offen. Er eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes bzw. des ausserbörslichen Kurses der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen. Der Fonds ist geeignet für institutionelle, professionelle und private Anleger.

7. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds 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.

Teil II: Fondsvertrag



PURE Swiss Opportunity REF

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“

Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen	24
§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	24
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	24
§ 2 Der Fondsvertrag	24
§ 3 Die Fondsleitung	24
§ 4 Die Depotbank	26
§ 5 Die Anleger	27
§ 6 Anteile und Anteilsklassen	28
III. Richtlinien der Anlagepolitik	29
A. Anlagegrundsätze	29
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften	29
§ 8 Anlagepolitik	29
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel	33
B. Anlagetechniken und -instrumente	34
§ 10 Effektenleihe	34
§ 11 Pensionsgeschäfte	34
§ 12 Derivate	34
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	34
§ 14 Belastung der Grundstücke	34
C. Anlagebeschränkungen	34
§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen	34
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	35
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten	35
§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	36
V. Vergütungen und Nebenkosten	38
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	38
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	38
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung	41
§ 20 Rechenschaftsablage	41
§ 21 Prüfung	41
VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	41
§ 22 Ausschüttungen	41
VIII. Publikationen des Immobilienfonds	42
§ 23 Publikationen	42
IX. Umstrukturierung und Auflösung	42
§ 24 Vereinigung	42
§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform	44
§ 26 Statuswechsel zu einem L-QIF	45
§ 27 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung	46
X. Änderung des Fondsvertrags	46
§ 28 Änderungen des Fondsvertrags	46

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand 47

§ 29 Anwendbares Recht und Gerichtsstand 47

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»).
2. Fondsleitung ist die PURE Funds AG, Zug.
3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit. Im Zusammenhang mit einer Sacheinlage ist der Immobilienfonds weiter von der Pflicht neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen befreit.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen den 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 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 Geschäftstätigkeit 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 vermögenswerte 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

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

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 erforderliche Bewilligung verfügen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrags 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 und § 26 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 27 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 Geschäftstätigkeit 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 vermögenswerte 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. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

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 Prospekt 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 nicht beschränkt.
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,

über das Riskmanagement oder über Sacheinlagen 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 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.
7. 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 Prospekts erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende 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 Anteilsklassen 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 Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrags im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen 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 Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilsscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
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. Werden die Anlagevorschriften aktiv verletzt, namentlich durch Käufe oder Verkäufe, so müssen die Anlagen unverzüglich auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Wird den Anlegerinnen und Anlegern ein aufgrund eines solchen aktiven Anlageverstosses entstandener Schaden nicht ersetzt, so ist der Anlageverstoss der Prüfgesellschaft unverzüglich mitzuteilen und so rasch wie möglich in den Publikationsorganen zu veröffentlichen. Die Mitteilungen und die Veröffentlichung müssen eine konkrete Umschreibung des Anlageverstosses und des für die Anlegerinnen und Anleger entstandenen Schadens umfassen. Im Jahresbericht wird über sämtliche aktiven Anlageverstösse Bericht erstattet.

§ 8 Anlagepolitik

1. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals, einem kontinuierlichem Kapitalwachstum sowie der Ausschüttung angemessener Erträge. Ergänzend verfolgt der

Immobilienfonds eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilienwerte hinsichtlich nachhaltiger Kriterien.

2. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds grundsätzlich direkt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird, sowie in zulässige Anlagen gemäss § 15 (namentlich auch in Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen). Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken sowie in aufstrebenden städtischen Regionen der Schweiz investiert werden. Die Ausnutzung von vorhandenem Potential bei Liegenschaften und Grundstücken durch aktives Management und spezifische Massnahmen spielen eine zentrale Rolle. Langfristig wird eine sektorielle Diversifikation mit Fokus der Soll-Mieterträge aus Wohnen mit Wohnliegenschaften, Liegenschaften mit gemischter Nutzung und kommerziell genutzten Liegenschaften mit einem Wohnanteil angestrebt werden. Zum Zwecke der Diversifikation kann der Immobilienfonds auch in rein kommerziell genutzte Liegenschaften investieren. Spezialimmobilien fallen unter den Wohnanteil, sofern sie gemäss den Bestimmungen von § 8 Ziff. 3 dieses Fondsvertrags auch Wohncharakter haben (z.B. Seniorenresidenzen, Altersheime, Pflegeheime, Wohnheime, Studentenwohnheime, Serviced Apartments etc.). Mit kommerziell genutzten Liegenschaften sollen die Erträge langfristig überwiegend aus den Hauptgruppen Verwaltung/Büro, Gewerbe/Logistik/Handel und Retail/lokale Fachzentren generiert werden. Die Gesamtheit der Objekte mit stabilem Cashflow werden ergänzt durch Objekte mit Potential, welche durch aktive Massnahmen realisiert werden können (z.B. Repositionierung, Kostenmanagement, Umnutzung, Entwicklung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse etc.). Bei diesen Massnahmen und bei Zukäufen werden neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt. Indirekte Anlagen sind ausnahmsweise möglich. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.

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

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

- Massnahmen zum Klimaschutz (Goal Nr. 13);
- Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (Goal Nr. 8);
- Nachhaltige Städte und Gemeinden (Goal Nr. 11);

- Bezahlbare und saubere Energie (Goal Nr. 7); und
- Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen (Goal Nr. 6).

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

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

ESG-Chancen und -Risiken werden bei Anlageentscheidungen und in Finanzanalysen sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt. Die Verringerung des Ausstosses von Treibhausgasen steht im Vordergrund, weshalb für die Liegenschaften portfolioweit der direkte (Scope 1) und indirekte (Scope 2) Ausstoss von CO₂ gemessen und berechnet wird (Basis Energieverbrauch). Für die Reduktion wird die Klimastrategie des Bundes als Zielwert verwendet. Somit sollen die Treibhausgase bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden. Die Fondsleitung definiert zu diesem Zweck einen CO₂-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Das Reduktionsziel soll insbesondere durch den Ersatz von Heizungen auf Basis fossiler Energieträger, Gebäudehüllensanierungen, Einsatz von energieeffizienten Apparaten und Geräten, den Bau von Photovoltaik-Anlagen, allgemein durch Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erreicht werden. Die einzelnen Massnahmen werden für jede Liegenschaft des Bestandesportfolio oder beim Erwerb neuer Liegenschaften individuell geprüft und umgesetzt. Berücksichtigt werden dabei Kriterien wie ökologische Qualität, Substanz, Umweltrisiken und finanzielle Tragbarkeit. Bei Anlagen in andere Immobilienfonds (inkl. Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen) beachtet die Fondsleitung bei ihren Anlageentscheidungen, dass diese Immobilienfonds eine mit diesem Immobilienfonds vergleichbare ESG-Integration und Nachhaltigkeitsansatz Klima Ausrichtung aufweisen. Namentlich berücksichtigt die Fondsleitung, dass die Immobilienfonds eine vergleichbare Zielsetzung in Bezug auf die Senkung der Treibhausgase aufweisen.

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

Die aufgezeigten Zwischenziele und Massnahmen werden von der Fondsleitung periodisch überarbeitet und bei Bedarf angepasst. Anpassungen können sich namentlich durch Gesetzesänderungen, politische oder gesellschaftliche Einflüsse, ökonomische Überlegungen und technische Entwicklungen ergeben. Für weitergehende Erläuterungen zu den Risiken, dem Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, der Umsetzung und Messung des Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, sowie dem Prozess wird auf Ziff. 1.10.6 des Prospekts sowie auf den Bereich «ESG» auf der Webseite der Fondsleitung (www.pure.swiss) verwiesen.

3. 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%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrags 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) und Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden 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. Dies gilt sinngemäss auch für Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte.

- 4. 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.
- 5. Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Immobilienfonds sicher (Liquiditätsmanagement). Die Einzelheiten zum Prozess des Liquiditätsrisikomanagement werden im Prospekt 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 höchstens 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.

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.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
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 (einschliesslich Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen) 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 Schweizer Franken (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 offenstehenden 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 Konstanzhaltung 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

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 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 Prospekt 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, marktkonforme 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. Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Anteilen erfolgen grundsätzlich in bar.
9. 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 Immobilienfonds 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.

10. 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 Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreter im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Fonds kann dem Anleger auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission zugunsten der Depotbank berechnet werden. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt 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% 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 Jahres- und Halbjahresbericht 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 Nettofondsvermögens, die pro rata *temporis* bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages (Ausschüttung) an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25% des Bruttobetragtes der Ausschüttung.

4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrags entstanden sind:
- a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, 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 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, die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliesslich der Übersetzungskosten;
 - g) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der 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;
 - l) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;
 - m) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Immobilienfonds;
 - n) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Immobilienfonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
 - o) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.

- 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 Erst- und Wiedervermietungen von Immobilien;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
 - 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 im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds.
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) (mit Ausnahme von den Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandard bei physischen Anlagen) 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 Prospekt 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 Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten 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. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. 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 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 Ausschüttungen

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 Publikationen

1. Publikumsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrags 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 Anteilsklassen 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 in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die indikativen Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte 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 aus der Veräusserung von Sachen und Rechten;
 - 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 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 Fondsvertrags 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 Fondsvertrags 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 bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags 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:
 - 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,
 - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
 - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
 - 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,
 - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
 - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
 - 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 Fondsvertrags 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 Fondsvertrags 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 Fondsvertrags 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 Statuswechsel zu einem L-QIF

- 1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der FINMA den Immobilienfonds in einen L-QIF überführen (Statuswechsel), sofern die folgenden Voraussetzungen eingehalten sind:
 - a) der Immobilienfonds steht ausschliesslich qualifizierten Anlegern offen;
 - b) weder dem Immobilienfonds noch den Anlegern erwachsen aus dem Statuswechsel Kosten;
 - c) im Immobilienfonds verbleiben ausschliesslich Anleger, die dem Statuswechsel ausdrücklich zugestimmt haben.

2. Die Fondsleitung muss den Beschluss zu einem Statuswechsel zu einem L-QIF der FINMA unverzüglich mitteilen. Der Beschluss zum Statuswechsel ist im Publikationsorgan zu veröffentlichen. Die Publikation muss insbesondere folgende Informationen enthalten:
 - a) einen Hinweis auf die Auswirkungen des Statuswechsels auf den Genehmigungs- oder Bewilligungsstatus des Immobilienfonds, insbesondere auf die Entlassung des Immobilienfonds aus der Aufsicht der FINMA;
 - b) den Hinweis, dass die Anlegerinnen und Anleger innert 30 Tagen nach der Publikation wählen können, ob sie:
 1. Im Immobilienfonds verbleiben, falls sie dem Statuswechsel ausdrücklich zustimmen, oder
 2. Ihre Anteile unter Beachtung der vertraglichen oder reglementarischen Rückgabefristen und -termine zurückgeben, falls sie ihre Anteile kündigen;
 - c) den Hinweis, dass diejenigen Anlegerinnen und Anleger, die ihr Wahlrecht nach Buchstabe b nicht wahrnehmen, den Anlegerinnen und Anlegern gleichgestellt werden, die ihre Anteile am 30. Tag nach der Publikation kündigen.

§ 27 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 Fondsvertrags 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 Fondsvertrags 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 Fondsvertrags

§ 28 Änderungen des Fondsvertrags

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 bzw. Mitteilung 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 Fondsvertrags 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

§ 29 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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 Fondsvertrags ist die deutschsprachige Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 1. Oktober 2025 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 10. Juni 2024.
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 30. September 2025 genehmigt.

gez. Die Depotbank

gez. Die Fondsleitung