

**Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“)**  
*Einmalige Veröffentlichung*

Mitteilung an die Anleger des

**PURE Swiss Opportunity REF**

(vertraglicher Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“ für «qualifizierte Anleger»)

Die PURE Funds AG, Zug, als Fondsleitung, und die Banque Cantonale Vaudoise, als Depotbank, beabsichtigen, gemäss Art. 27 KAG die nachfolgend erwähnten Änderungen im Fondsvertrag des oben aufgeführten Immobilienfonds vorzunehmen.

Die Anleger des erwähnten Immobilienfonds werden hiermit über die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags informiert.

**§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank & §7 Einhaltung der Anlagevorschriften §15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen & §17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

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

**§3 Die Fondsleitung & §25 Umwandlung in eine andere Rechtsform**

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

**§3 Ziff. 5:**

«Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von §24 vereinigen, *gemäss den Bestimmungen von §25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln* oder gemäss den Bestimmungen von §2526 auflösen.»

**§25** (neu eingefügter Abschnitt kursiv):

«

1. *Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank den Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.*
2. *Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:*
  - a) *Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;*
  - b) *Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;*
  - c) *Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:*
    - i. *die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,*
    - ii. *die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,*
    - iii. *die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,*
    - iv. *Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,*
    - v. *die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,*
    - vi. *die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,*
    - vii. *das Publikationsorgan;*
  - d) *Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;*
  - e) *Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.*
3. *Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.*
4. *Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem*

umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.»

## §15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

In §15 Ziff. 4, lit. d) wird die Beschränkung der Anlagepolitik insofern angepasst, dass die Anteile an anderen Immobilienfonds neu bis zu max. 25% statt bisher max. 10% betragen dürfen. Es handelt sich um eine Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben (*Änderung kursiv*):

«Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 4025%;.»

## §16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

§16 Ziff. 9: Streichung der Angaben der Berechnungsmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes. Die Berechnungsmethoden ergeben sich aufgrund der Vorgaben der AMAS und sind nicht zwingend im Fondsvertrag aufzuführen. Entsprechend werden die Ausführungen gestrichen (*Streichung kursiv*).

~~«Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt mittels der Discounted Cashflow Methode (DCF). Ausgenommen davon sind allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert und der Residualwertmethode bewertet werden. Bei der DCF Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.»~~

## § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

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

«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.*»

**§17 Ziff. 9:** Es wird festgehalten, dass bei Sacheinlagen die Kosten in gleicher Weise wie bei einem Kauf dem Fondsvermögen belastet werden können (*Änderung kursiv*):

[...] Die ~~Pflichten des Schätzungsexperten bei~~ im Zusammenhang mit einer Sacheinlage ~~sind dieselben Pflichten anfallenden Kosten dürfen in gleicher Weise wie bei einem Kauf von Grundstücken (vgl. Art. 92 KKV) dem Fondsvermögen belastet werden.~~

## **§19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

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

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

## **§20 Rechenschaftsablage**

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

«2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. ~~Das erste Rechnungsjahr läuft vom Datum der Lancierung bis zum 31. Dezember 2021.~~»

## **§23**

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

«Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf dem im Anhang bezeichneten Publikationsorgan. ~~Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert.~~ Die Fondsleitung ist von der Preispublikation befreit. Sie veröffentlicht die Preise jedoch auf freiwilliger Basis gemäss den Angaben im Anhang.»

## **Sonstige Fondsvertragsanpassungen aufgrund der gesetzlichen Änderungen sowie weitere formelle Änderungen**

Im Übrigen wird der Fondsvertrag wie auch der Prospekt dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG), dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem revidierten KAG, den entsprechenden Verordnungen und den darauf basierenden angepassten Musterdokumenten der AMAS angepasst. Zusätzlich werden

weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche keine materiellen Auswirkungen haben und die Interessen der Anleger nicht berühren (beispielsweise sprachliche Anpassungen wie Anpassungen der Terminologie, Konkretisierungen, Anpassungen von Verweisen, Anpassungen an der Aufzählungsreihenfolge).

Auf eine Auflistung der einzelnen Anpassungen wird verzichtet. Wie unten dargelegt, können die Fondsvertragsänderungen im Wortlaut kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2<sup>bis</sup> der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) informieren wir die Anleger darüber, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Art. 35a Abs. 1 Bst. a - g KKV aufgeführten Angaben beschränkt. Im vorliegenden Fall prüft die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA entsprechend die Anpassung der Risikoverteilungsvorschriften.

Im Weiteren weisen wir die Anleger in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 KAG darauf hin, dass sie gegen die vorstehenden Fondsvertragsänderungen innert 30 Tagen nach der Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, Einwendungen erheben oder dass sie unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können. Im Zusammenhang mit den sonstigen Fondsvertragsanpassungen aufgrund der gesetzlichen Änderungen besteht kein Einwendungsrecht der Anleger.

Die Fondsvertragsänderungen im Wortlaut sowie die weiteren Fondsdokumente (wie der Prospekt und der Jahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Dieser Publikationstext wird am 31. Januar 2023 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht.

Zug und Lausanne, 31. Januar 2023

### **Fondsleitung**

PURE Funds AG, Zug

### **Depotbank**

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne