

## Basisinformationsblatt (BIB)

gemäss Anhang 9 FIDLEV

### Zweck

Dieses Basisinformationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Finanzinstrument (das «Produkt») zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und es mit anderen Produkten zu vergleichen.

### Produkt

**Name des Produkts** PURE Swiss Opportunity REF (der «Fonds»)

**ISIN / Währung** CH0555854626 / CHF

**Name des Erstellers** PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug, Schweiz (die „Fondsleitung“)

**Aufsichtsbehörde** Die Fondsleitung unterliegt der prudentiellen Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

**Produktgenehmigung** Der Fondsvertrag unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a KAG der Genehmigungspflicht durch die FINMA. Mit Verfügung vom 7. August 2020 wurde die Genehmigung erteilt.

**Kontakt** [www.pure.swiss](http://www.pure.swiss)  
+41 41 726 19 19,  
info@pure.swiss

**Erstellungsdatum** Dieses BIB wurde erstmals am 1. Oktober 2020 erstellt und letztmals am 22. Februar 2024 überarbeitet.

### Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

#### Art

Der Fonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

#### Renditefaktoren

Die wichtigsten Faktoren, welche die Rendite bestimmen, sind die Marktveränderungen der zugrunde liegenden Vermögenswerte, die Mietzinseinnahmen, die Betriebskosten der Liegenschaften und die Kosten des Produktes.

#### Ermittlung der Rendite

Die Ermittlung der verschiedenen Renditen erfolgt gemäss der „Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds“ vom 13. September 2016 der AMAS. Die Anlagerendite entspricht der Veränderung des Nettofondsvermögens (inkl. Neubewertungen der Immobilien) unter der Annahme, dass die Erträge

unmittelbar wieder im Fonds angelegt werden. Die Ausschüttungsrendite definiert sich gemäss nachfolgender Formel:

Ausschüttungsrendite in % = (Bruttoausschüttung effektiv / Börsen- bzw. Marktkurs der Anteile Ende Periode) x 100.

### Anlagepolitik und Anlageziele

Der Fonds investiert in gemischt genutzte Liegenschaften in der ganzen Schweiz, fokussiert auf wirtschaftlich starke Regionen und Standorte mit Wachstumspotenzial. Mittelfristig wird ein Portfolio mit überwiegendem Wohnanteil aufgebaut. Neben klassischen Wohn- und Gewerbenutzungen investiert der Fonds auch in alternative Nutzungen wie Seniorenresidenzen, Wohnen mit Services, Logistik, etc. Der Kern des Zielfortfolios besteht aus ertragsstarken Bestandesliegenschaften. Ergänzt werden diese durch ausgewählte Opportunitäten im Bereich von Neubauten und Projektentwicklungen mit solidem Wertsteigerungspotenzial. Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind aus dem Fondsvertrag (vgl. §7-15) ersichtlich.

### Laufzeit

Der Fonds ist auf unbestimmte Zeit aufgelegt. 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 Fonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung oder die Depotbank können den Fonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist auflösen.

### Aufschiebung der Rückzahlung

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.

### Basiswerte

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Fonds grundsätzlich direkt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz.

### Ausschüttungen

Der Fonds ist ein ausschüttender Fonds. Die Erträge werden spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres ausgeschüttet.

### Zielgruppe und Zielmarkt

Der Fonds steht nur qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG offen. Er eignet sich für Anleger in der Schweiz mit einem langfristigen Anlagehorizont, die

in erster Linie eine hohe Wertstabilität sowie einen laufenden Ertrag suchen.

### Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Der Fonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die unten aufgeführten beispielhaften Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

#### Emittentenrisiko

Das Vermögen des Fonds ist von Gesetzes wegen vom Vermögen des Erstellers ausgesondert. Das Fondsvermögen haftet in keiner Weise für Verbindlichkeiten der Fondsleitung.

#### Marktrisiko

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.

Der Fonds kann Kredite aufnehmen und dazu die Grundstücke belasten. Damit beeinflussen die Marktveränderungen des Hypothekarmarktes die Marktwerte der Immobilien. Sollte sich das Zinsniveau sehr rasch und sehr stark erhöhen, könnten sich Probleme bei der Refinanzierung ergeben, sodass Werte zu unvorteilhaften Preisen liquidiert werden müssten.

#### Liquiditätsrisiko

Der schweizerische Immobilienmarkt ist bei gewissen Objekten beschränkt liquide, was sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Dadurch besteht das Risiko, dass ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf von Immobilien nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich sind. Diese beschränkte Liquidität kann zudem zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in direkte Immobilienanlagen investiert werden können und vorübergehend eine grössere Position in den Büchern des Fonds darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben.

#### Fremdwährungsrisiko

Es besteht kein Fremdwährungsrisiko.

#### Kündigungs- und Wiederanlagerisiko

Es besteht das Risiko, dass eine grosse Anzahl von Anlegern gleichzeitig Rücknahmeanträge stellt. Im Extremfall kann dies zur Auflösung des Produktes führen. Ein solcher Verkaufsdruck wird sich negativ auf die erzielbaren Verlaufserlöse wirken.

Die Fondsleitung und die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds jederzeit unter Einhaltung einer Frist von einem Monat herbeiführen. Dadurch besteht für den Anleger das Risiko, Geld entgegen nehmen zu müssen und eine neue Möglichkeit der Anlage zu finden.

#### Performancerisiko

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 1, 5 und 10 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn sie CHF 10'000 in Anteile des Produkts anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich ihre Anlage unter Berücksichtigung der effektiv angewandten Kommissionssätze entwickeln könnte. Die dargestellten Szenarien sind nur ein Hinweis auf mögliche Wertentwicklungen, die auf in der Vergangenheit erzielten Renditen basieren und sind somit keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung des Produkts.

Die angegebenen Zahlen enthalten möglicherweise nicht alle Kosten, namentlich nicht die Kosten die Anleger an Berater oder Vertriebspartner zahlen. Die Zahlen berücksichtigen nicht die persönliche Steuersituation der Anleger, die sich ebenfalls auf die Höhe der Rückzahlung auswirken kann.

#### Performance Szenarien (CAGR)

Szenario		Anlage- rendite	Halte- Dauer 1 Jahr	Halte- Dauer 5 Jahre	Halte- Dauer 10 Jahre
Optimis- tisch	Ohne / Mit Gesamt- kosten	7.0%	10'700 10'301	14'026 13'377	19'672 18'544
Neutral / Mittel	Ohne / Mit Gesamt- kosten	3%	10'300 9'840	11'593 10'862	13'439 12'289
Pessimis- tisch	Ohne / Mit Gesamt- kosten	-3%	9'700 9'048	8'587 7'765	7'374 6'414

#### Was geschieht, wenn die Fondsleitung nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Im Fall eines Zahlungsausfalls der Fondsleitung drohen den Anlegern keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des Fonds gesetzliches Sondervermögen darstellen und von einer möglichen Insolvenz der Fondsleitung nicht betroffen sind.

#### Welche Kosten entstehen?

##### Gesamtkosten

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige (Ausgabe- und Rücknahmekommission sowie allfällige Zuschläge bzw. Abzüge vom Nettoinventarwert) und laufende Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern, wobei das neutrale Szenario aus den Performance Szenarien als Grundlage dient. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000 anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

### Kosten im Zeitverlauf Pessimistische Annahme (Anlage CHF 10'000)

Szenarien	Rückgabe nach 1 Jahr	Rückgabe nach 5 Jahren	Rückgabe nach 10 Jahren
Gesamtkosten	CHF 962	CHF 1'043	CHF 1'178
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	10.63%	3.15%	2.24%

### Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten können (bei effektiv angewandten Kommissions-Sätzen, Maximalsätze sind im Fondsvertrag geregelt);
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

### Einmalige Kosten

Ausgabe-kommission	Höchstens 3.00% des Nettoinventarwerts	Diese Kosten können bei einer Emission anfallen und sind im Ausgabepreis inbegriffen.
Kommission für den Ankauf und Verkauf von Grundstücken	Höchstens 3.0% des Kauf- oder Verkaufs-preises	Kommissionen, die dafür anfallen, dass die Fondsleitung für den Fonds Grundstücke kauft oder verkauft.
Rücknahme-kommission	Höchstens 3.00% des Nettoinventarwerts	Diese Kosten fallen an, wenn Sie die Anteile an die Fondsleitung zurückgeben und werden vom Preis abgezogen.
Kommission für die Erstellung von Bauten, Renovationen und Umbauten	Höchstens 4% der Baukosten	Kommissionen, die dafür anfallen, dass die Fondsleitung für den Fonds Bauten erstellt sowie Liegenschaften umbaut und renoviert.

### Hinweis

Die einmaligen Kosten fallen nur beim Kauf oder Verkauf von Anteilen über die Fondsleitung an.

### Vertriebsgebühr

Mit der einmaligen Erhebung der Ausgabekommission sind die Kosten für Vertriebstätigkeiten abgegolten. Weitere Vertriebsgebühren sind nicht vorgesehen.

### Laufende Kosten

Sonstige Kosten	1.53%	Unter diese Kosten fallen u.a. die Verwaltungskommission und die Depotbankkommission sowie die sonstigen in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Kosten (TER REF MV per 31. Dezember 2023)
-----------------	-------	---

### Wie lange muss ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

#### Mindesthaltedauer

Das Produkt hat keine feste Laufzeit. Wir empfehlen das Halten der Anlage für mindestens 5 Jahre. Das ist der Zeitraum, in dem die Anlage in dem Produkt erwartungsgemäss die Gewinnschwelle erreicht. Bitte beachten Sie, dass diesbezüglich keine Garantie abgegeben wird. Je stärker die tatsächliche Haltedauer von der empfohlenen Haltedauer des Produkts abweicht, desto stärker kann auch das tatsächliche Gewinn- bzw. Verlustpotential von den Produktannahmen abweichen. Abhängig von den Bedürfnissen und Einschränkungen kann es sein, dass eine abweichende Haltedauer für den Anleger zu empfehlen ist.

#### Desinvestitionsverfahren

Die Fondsleitung kann die gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Handelbarkeit: Ein ausserbörslicher Handel der Anteile erfolgt über die Banque Cantonale Vaudoise, Place St. François 14, 1003 Lausanne.

Kontaktstelle für den Handel: Immo Desk [immo.desk@bcv.ch](mailto:immo.desk@bcv.ch), Tel.-Nr. +41 21 212 40 96.

### Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden und andere Anfragen können Sie an die Fondsleitung, PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug, richten.

Zudem besteht die Möglichkeit, sich an die Ombudsstelle FINSOM zu wenden:

Financial Services Ombudsman (FINSOM), Avenue de la Gare 66 CH-1920 Martigny. Email: [info@finsom.ch](mailto:info@finsom.ch)

### Sonstige zweckdienliche Angaben

Weitere Informationen zum Fonds und der Fondsleitung, insbesondere den Fondsvertrag und die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte erhalten Sie kostenlos von der Fondsleitung, der Depotbank oder online unter [www.pure.swiss](http://www.pure.swiss).

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Bank oder den Berater des Anlegers.