PURE Swiss Opportunity REF

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art “Immobilienfonds”

4. Mai 2026

Emissionsprospekt

Emission neuer Anteile – Mai 2026

Fondsdomizil
Schweiz

Fondsleitung
PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
6300 Zug

Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise
Place St. François 14
1003 Lausanne

Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

Inhaltsverzeichnis

1. Wichtiger Hinweis 4
2. Vertriebs- und Verkaufsbeschränkungen 5
3. Eckdaten 6
4. Zeichnungsangebot 7
5. Allgemeine Informationen zum PSO 9
6. Chancen und Risiken 10
7. Kontakte 12
8. Verantwortlichkeiten für den Inhalt dieses Prospektes 12

BEILAGEN

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag I
Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2025 II

Der vorliegende Emissionsprospekt, zusammen mit dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag inklusive Anhänge (zusammen der "Prospekt"), bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des PURE Swiss Opportunity REF (nachstehend der "Fonds") im Rahmen der in diesem Prospekt beschriebenen Emission. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

Interessierten Investoren wird empfohlen, den Prospekt und insbesondere das Kapitel **"6. Chancen und Risiken"** sorgfältig durchzulesen.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Gemäss Art. 48 Abs. 1 FIDLEG bildet der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag den Prospekt im Sinne von FIDLEG. Der Fondsvertrag wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) genehmigt.

1. Wichtiger Hinweis

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend des Fonds PURE Swiss Opportunity REF, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «PSO»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Fonds PSO. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können, die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Fonds PSO tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Fonds PSO zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, Anteile des PSO zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der Anteile des PSO abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im

Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

2. Vertriebs- und Verkaufsbeschränkungen – Distribution and Sales Restrictions

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für Anteile des PSO dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des PSO in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von Anteilen des PSO von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to PSO units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. No actions have been taken to register or qualify the PSO units, the offer or otherwise to permit the public offering of the PSO units in any jurisdiction outside of Switzerland. The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PSO units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

This PSO has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of PSO have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore, units of the PSO may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the PSO does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the PSO is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

3. Eckdaten

Emissionsvolumen	bis zu CHF 122 Mio.
Bezugsverhältnis	Neun (9) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von fünf (5) Anteilen.
Bezugs- bzw. Ausgabepreis	CHF 128.80 netto je Anteil
Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz geführt.
Anzahl bestehende Anteile	1'703'612
Anzahl neue Anteile	946'450
Zeichnungsfrist	11. Mai bis 22. Mai 2026, 12.00 Uhr (CET)
Bezugsrechtshandel	11. Mai bis 20. Mai 2026, 17.15 Uhr (CET) an der SIX Swiss Exchange
Stichtag (Record Date) Zuteilung der Bezugsrechte	12. Mai 2026 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtsabgang (Ex-Tag)	11. Mai 2026
Bekanntgabe der effektiv neu auszugebenden Anteile	27. Mai 2026
Liberierung der neuen Anteile	29. Mai 2026
Handelswährung	CHF
Valor/ISIN/Tickersymbol	Anteil Valor: 55 585 462 / ISIN: CH0555854626 / PSO Bezugsrecht Valor: 154 946 989 / ISIN: CH1549469893 / PSO1

4. Zeichnungsangebot

4.1 Ausgegebene Anteile

Die Fondsleitung des PURE Swiss Opportunity REF (nachfolgend «PSO») hat die Emission von maximal 946’450 Anteilen des PSO beschlossen.

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 1’703’612 auf maximal 2'650’062 Anteile.

Die Emission erfolgt kommissionsweise ("best effort basis") im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den nachfolgend aufgeführten Bedingungen angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Vom 11. Mai bis 22. Mail 2026, 12.00 Uhr (CET).

Nach dem Fristende eingereichte Ausübungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt. Bezugsrechte, welche nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung (siehe nachstehend «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

4.3 Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt.

Neun (9) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von fünf (5) neuen Anteilen gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 946’450 Anteile belaufen.

4.4 Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag (Record Date) für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 12. Mai 2026 (nach Handelsschluss). Ab 11. Mai 2026 werden die Anteile ex-Bezugsrecht gehandelt.

4.5 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis beträgt CHF 128.80 netto je neuen Anteil

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. Dezember 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. Dezember 2025 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. Dezember 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 31. Dezember 2025 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden, und abzüglich der am 24. April 2026 (Ex Datum: 22. April 2026) ausgeschütteten Dividende. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Ausgabepreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 11. Mai bis am 20. Mai 2026, 17.15 Uhr (CET) an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

4.7 Ausübung des Bezugsrechts

Den Anlegern, deren Anteile im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der jeweiligen Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

Die während der Bezugsfrist nicht ausgeübten Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

4.8 Liberierung

Die Liberierung der neu ausgegebenen Anteile des PSO gegen Zahlung erfolgt am 29. Mai 2026.

4.9 Verkaufsinstruktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des PSO in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.10 Kotierung und Handel der Anteile

Die neuen Anteile werden am 29. Mai 2026 unter der Valorennummer 55 585 462 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NAV) abweichen.

4.11 Verurkundung / Clearing

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig verwahrt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

4.12 Ausschüttungsberechtigung

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab dem 1. Januar 2026 für das Geschäftsjahr 2026, das am 31. Dezember 2026 endet.

4.14 Force Majeure

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

5. Allgemeine Informationen zum PSO

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

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

5.2 Entwicklung des Nettoinventarwerts pro Anteil

31. Dezember 2022	CHF 121.13
31. Dezember 2023	CHF 122.64
31. Dezember 2024	CHF 124.52
31. Dezember 2025	CHF 128.11

5.3 Entwicklung der Ausschüttung pro Anteil

31. Dezember 2022	CHF 4.10
31. Dezember 2023	CHF 4.20
31. Dezember 2024	CHF 4.30
31. Dezember 2025	CHF 4.50

5.4 Entwicklung des Nettofondsvermögens

31. Dezember 2022	CHF 47'220’176
31. Dezember 2023	CHF 74'451’620
31. Dezember 2024	CHF 108'870’715
31. Dezember 2025	CHF 218'241’593

5.5 Anzahl ausgegebene Anteile

Emission von 94’350 Anteilen zu je CHF 100.00 bei der Lancierung vom 04.12.2020
Emission von 30’342 Anteilen zu je CHF 103.20 bei der Kapitalerhöhung vom 23.04.2021
Emission von 6’850 Anteilen zu je CHF 104.80 bei der Kapitalerhöhung vom 27.08.2021
Emission von 103’885 Anteilen zu je CHF 110.80 bei der Kapitalerhöhung vom 17.06.2022
Emission von 60’114 Anteilen zu je CHF 110.80 gegen Sacheinlage vom 17.06.2022
Emission von 77’640 Anteilen zu je CHF 121.90 bei der Kapitalerhöhung vom 28.10.2022
Emission von 16’660 Anteilen zu je CHF 122.45 gegen Teilsacheinlage vom 09.12.2022
Emission von 31'772 Anteilen zu je CHF 124.55 gegen Sacheinlage vom 27.03.2023
Emission von 111'442 Anteilen zu je CHF 122.00 bei der Kapitalerhöhung vom 05.06.2023
Emission von 74'011 Anteilen zu je CHF 123.90 bei der Kapitalerhöhung vom 07.12.2023
Emission von 172'605 Anteilen zu je CHF 122.15 bei der Kapitalerhöhung vom 26.04.2024
Emission von 94'652 Anteilen zu je CHF 126.20 bei der Kapitalerhöhung vom 29.11.2024
Rücknahme von 9’016 Anteilen zu je CHF 124.52 bei der Rückgabe vom 31.03.2025
Emission von 33’026 Anteilen zu je CHF 127.17 gegen Teilsacheinlage vom 17.04.2025
Emission von 199'628 Anteilen zu je CHF 126.00 bei der Kapitalerhöhung vom 13.06.2025
Emission von 280’769 Anteilen zu je CHF 130.00 gegen Teilsacheinlage vom 15.10.2025

Emission von 306’384 Anteilen zu je CHF 130.45 bei der Kapitalerhöhung vom 12.12.2025
Emission von 18'498 Anteilen zu je CHF 129.74 gegen Teilsacheinlage vom 19. Dezember 2025

5.6 Veränderungen im Portfolio

Liste der Immobilienkäufe seit dem 31. Dezember 2025

Aus den Mitteln der Kapitalerhöhung im Dezember 2025 wurden nach dem 31. Dezember 2025 folgende Liegenschaftszukäufe getätigt.

Im Januar 2026 wurde eine gemischtgenutzte Liegenschaft in Zürich Oerlikon an der Nansenstrasse 9 mit einem Marktwert von rund CHF 13.5 Mio. erworben.

Im Februar 2026 wurde ein Wohnportfolio in der Stadt Zürich, bestehend aus drei hochwertig sanierten und vollvermieteten Liegenschaften (Zürich, Grüngasse 5, Freyastrasse 4, Pestalozzistrasse 34), gekauft. Der Marktwert des Portfolios liegt bei über CHF 33.3 Mio.

Eine weitere kernsanierte, gemischt genutzte Liegenschaft wurde Anfang März 2026 in Zentrumslage in Bern an der Rathausgasse 57 mit einem Marktwert von rund CHF 6.9 Mio. erworben.

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 31. Dezember 2025

Seit dem 31. Dezember 2025 wurden keine Liegenschaftsverkäufe getätigt.

5.7 Ausblick

Der Erlös wird insbesondere für Zukäufe von weiteren Liegenschaften verwendet. Es stehen diesbezüglich diverse Liegenschaften zur Auswahl, bei denen fortgeschrittene Akquisitionsverhandlungen bestehen. Bei diesen Ankaufsaktivitäten stehen die Wohnnutzung, ein guter Zustand sowie sehr gute Makro- und Mikrolagen im Fokus. Weitere kurz- bis mittelfristige Zielsetzungen sind die weitere Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, weiteres Fondswachstum durch Kapitalerhöhungen und Sacheinlagen, Umsetzung von ESG Massnahmen sowie vereinzelte Verkäufe zur Erhöhung der durchschnittlichen Objektgrösse, Lagequalität und/oder zur Generierung von Gewinnen für die Anleger.

6. Chancen und Risiken

Allgemeines

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

Investitionsrisiken

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

Leerstandsrisiken

Der PURE Swiss Opportunity REF investiert u.a. in Wohnliegenschaften sowie kommerziell genutzte Liegenschaften und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle

Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen.

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge haben. Zudem hat das Zinsniveau Einfluss auf die Finanzierungskosten. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Schuldenbelastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel der Verkehrswerte nicht übersteigen.

Chancen und Risiken bei Neubauten

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

Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios

Die Liquidität im schweizerischen Immobilienmarkt ist beschränkt. Muss eine Liegenschaft kurzfristig gekauft oder verkauft werden, besteht das Risiko, dass der erzielte Preis vom Schätzpreis abweicht. Je grösser das Objekt und der Zeitdruck sind, desto grösser können die Preiszugeständnisse ausfallen. Die beschränkte Liquidität kann ausserdem zur Folge haben, dass der PURE Swiss Opportunity REF nicht alle Gelder aus dieser Emission umgehend in direkte Immobilienanlagen investieren kann. Vorübergehend können die flüssigen Mittel des Fonds entsprechend eine grössere Position in der Bilanz einnehmen. Bis zur vollständigen Investition des Anlagevermögens in fertiggestellte Immobilien kann die Anlagerendite daher unterdurchschnittlich sein. Der Immobilienmarkt ist Veränderungen unterworfen. Demzufolge kann die Anlagerendite nach Abschluss der Aufbauphase von der Zielrendite abweichen. Aufgrund veränderter Marktbedingungen ist es möglich, dass sich die Aufbauphase verlängert oder verkürzt.

Bewertung der Immobilien

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

Umweltrisiken

Die Liegenschaften werden beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken geprüft. Sind umweltrelevante Belastungen oder Problemen erkennbar, werden die diesbezüglich zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Es kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass unbekannte Altlasten erst später zu Tage treten. Diese

können zu erheblichen Sanierungskosten führen und entsprechende Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Änderungen von Gesetzen und Vorschriften

Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

7. Kontakte

Fondsleitung

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

Depotbank

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

8. Verantwortlichkeit für den Inhalt dieses Prospektes

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

Zug, 4. Mai 2026

Die Fondsleitung
PURE Funds AG

Die Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise

Beilagen:
- Prospekt mit integriertem Fondsvertrag
- Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2025

Beilage I

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

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
17. April 2026

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 ein an der SIX Swiss Exchange («SIX») kotierter Immobilienfonds. Die Anleger können ihre Anteile börsentäglich an der SIX kaufen und verkaufen.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Anteile an der SIX über die Banque Cantonale Vaudoise sicher. Die Banque Cantonale Vaudoise ist mit dem Market Making beauftragt.

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, marktkonforme 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 börslichen 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 Appartments 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. Durch die Anwendung dieses Anlageansatzes im Rahmen der Anlagepolitik verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit den Nachhaltigkeitszielen (**Verträglichkeit**).

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 für Wärme, Strom und Wasser werden via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten erhoben. Die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen wie der Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Treibhausgasintensität und der Wärmeträgermix gemäss den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgt nach den methodischen Grundlagen der Real Estate Investment Data Association (REIDA). Der externe Fachpartner Signa-Terre SA unterstützt die Fondsleitung in den Bereichen Zustandsanalysen, Monitoring, Benchmarking sowie in der Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen. Wenn nicht anders vermerkt, beziehen sich die Nachhaltigkeitskennzahlen auf das gesamte Immobilienportfolio und umfassen Scope 1 und Scope 2. 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). Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

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 50'000 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 Bruttobetrages 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	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
TERref GAV	0.79%	0.77%	0.78%
TERref NAV	1.28%	1.40%	1.53%

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 Produktepalette 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 Vertreiber im In- und Ausland	max. 3%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	max. 3%
Kommission zugunsten der Depotbank für die Auszahlung des Liquidationsbetreffnisses	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 Hypothekarzinssatzes 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 bestimmen Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann. Eine Steigerung des Anteilskurses 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 Massnahen 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 keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

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 angemessenen 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 2025 insgesamt zwei kollektive Kapitalanlagen nach Schweizer Recht.

Die Summe der verwalteten Vermögen beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf rund 288 Mio. CHF.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 31. Dezember 2025 die folgenden Finanzdienstleitungen 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 2025 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 31.12.2025 auf CHF 3’975 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 Kantonalbank 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 Usanzen 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

Valorennummer:	55585462
ISIN-Nummer:	CH0555854626
Symbol	PSO
Kotierung/Handel:	Gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG.
Rechnungsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Laufzeit:	Der Fonds besteht auf unbestimmte Zeit
Verbriefung von	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig

Anteile:	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. Die Kurse werden täglich publiziert.

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 Börsenkurses 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

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 Anlegern[1] 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.

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

3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

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

   Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die 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 Appartments 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.

   Durch die Anwendung dieses Anlageansatzes im Rahmen der Anlagepolitik verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit den Nachhaltigkeitszielen (**Verträglichkeit**).

   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 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 (insbesondere zu den Verbrauchsdaten und Kennzahlen), 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. 1bis 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 Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem

Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

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 Vertreiber 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 Liquidationsbetreffnisses 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 Bruttobetrages 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 eingetragenem 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) markübliche 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 (Courtagen, 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 17. April 2026 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Oktober 2025.
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 15. April 2026 genehmigt.

gez. Die Depotbank	*gez. Die Fondsleitung*

Beilage II

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2025



PURE Swiss Opportunity REF

Jahresbericht 2025

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Verwaltung und Organisation 3
Nützliche Hinweise 4
Auf einen Blick 6
Portfoliobericht 7
ESG & Nachhaltigkeit 16
Portfolioübersicht 22
Liegenschaften per 31. Dezember 2025 24
Das Wichtigste in Kürze 30
Vermögensrechnung 32
Erfolgsrechnung 33
Anhang 35
Vergütungen und Nebenkosten 39
Inventar der Liegenschaften 40
Angaben zur Geschäftstätigkeit 46
Sonstige Informationen für die Anleger 47
Bericht des Schätzungsexperten 53
Bericht der Prüfgesellschaft 57

Verwaltung und Organisation

Fondsleitung	**PURE Funds AG I** Gotthardstrasse 14 **I** 6300 Zug
Verwaltungsrat	**Marco Fiorini I** Präsident *Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:* CEO der Bonafide Wealth Management AG, Balzers Mitglied des Verwaltungsrats der Bonafide Partners Group AG, Balzers **Carmen Lauener I** Vizepräsidentin *Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:* Geschäftsführerin der Best Property GmbH, Zug Vizepräsidentin des Verwaltungsrats der PURE Group AG, Zug Mitglied des Verwaltungsrats der PURE Capital AG, Zug **Dr. Felix Horber I** Mitglied *Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:* Lehrbeauftragter an der Universität St. Gallen (HSG) Dozent an der Swiss Board School Rechtsanwalt **Jan Bärthel I** Mitglied *Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:* Mitglied des Stiftungsrats und Präsident des Anlageausschusses Immobilien der Helvetia Anlagestiftung, Basel Mitglied des Verwaltungsrats der Enerprice AG, Root Mitglied des Verwaltungsrats der Enerprice Partners AG, Root Mitglied des Verwaltungsrats der Enerprice Services AG, Root Dozent an der Universität Zürich (CUREM)
Geschäftsleitung	**Flavio Lauener I** CEO / CIO *Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:* Präsident des Verwaltungsrats der PURE Group AG, Zug Präsident des Verwaltungsrats der PURE Capital AG, Zug **André Schülke I** CFO / COO *Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:* Mitglied des Verwaltungsrats der PURE Group AG, Zug Vizepräsident des Verwaltungsrats der PURE Capital AG, Zug **Michael Kirschner I** Head Investment Management *Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung*
Aufsichtsbehörde	**Finanzmarktaufsicht** (FINMA), Bern
Depotbank	**Banque Cantonale Vaudoise** (BCV), Lausanne
Schätzungsexperten	**Wüest Partner AG**, Zürich
Revisionsstelle	**PricewaterhouseCoopers AG** (PwC), Zürich

Nützliche Hinweise

Fondsname	PURE Swiss Opportunity REF (PSO)
ISIN / Valor	CH0555854626 / 55585462
Tickersymbol	PSO
Fondsdomizil	Schweiz
Fondswährung	CHF
Rechtsform	Vertraglicher Immobilienfonds (Art. 58 ff. KAG)
Verwendung Erträge	Ausschüttend
Anlegerkreis	Publikumsanleger
Börse	SIX Swiss Exchange
Rücknahme von Fondsanteilen	Ende Geschäftsjahr / Kündigungsfrist 12 Monate
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	www.pure.swiss, www.swissfunddata.ch
Vergütungen und Nebenkosten	siehe Seite 39

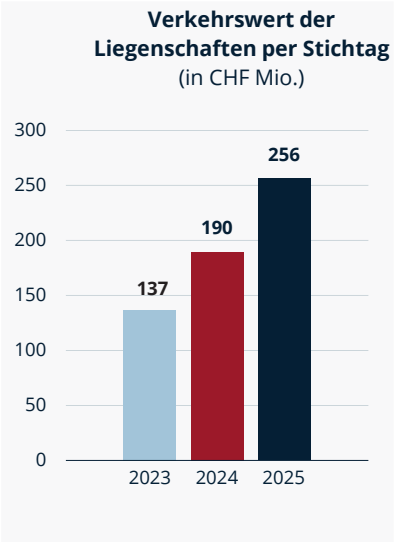


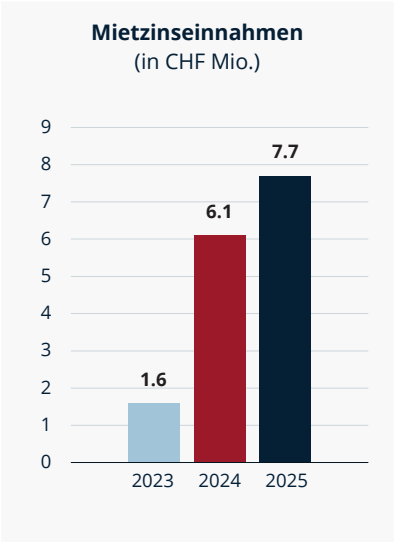
Gotthardstrasse 14-16 I Zug

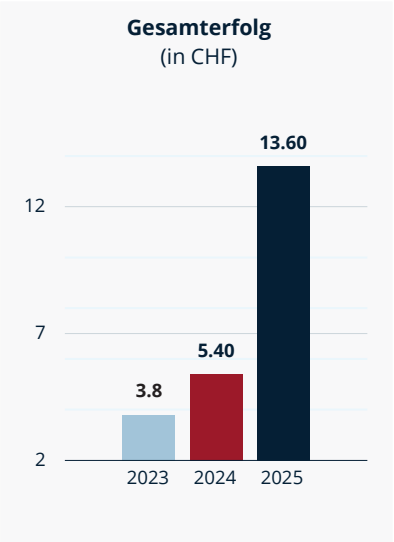
Auf einen Blick

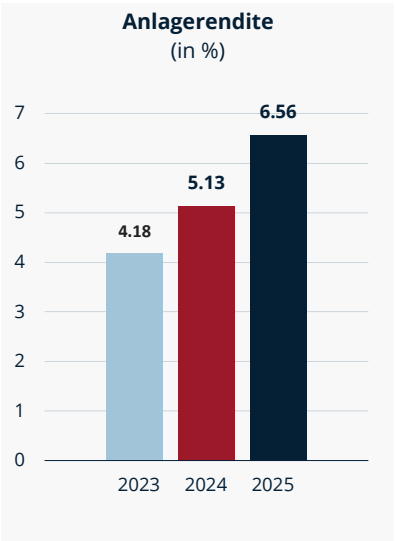
Auch im Geschäftsjahr 2025 verzeichnete der PURE Swiss Opportunity REF (PSO) weiteres Wachstum mit sehr guten Resultaten und wurde im Oktober 2025 erfolgreich an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Verkehrswert der Liegenschaften stieg um CHF 66.7 Mio. auf CHF 256.3 Mio. und die Netto-Mietzinseinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahr von CHF 6.1 Mio. auf CHF 7.7 Mio. gesteigert werden.
Der Gesamterfolg konnte überproportional von CHF 5.4 Mio. auf CHF 13.6 Mio. erhöht werden. Zum Gesamterfolg trugen neben dem gestiegenen Nettoertrag von CHF 9.5 Mio. (Vorjahr CHF 3.8 Mio.) realisierte Kapitalgewinne von CHF 2.4 Mio. (Vorjahr CHF 0 Mio.) und nicht realisierte Kapitalgewinne von CHF 1.8 Mio. (Vorjahr CHF 1.6 Mio.) bei.
Die Anlage- sowie Eigenkapitalrendite konnten im Vergleich zum Vorjahr auf 6.6% (Vorjahr 5.1%) bzw. 6.5% (Vorjahr 5.1%) verbessert werden. Per 31. Dezember 2025 betrug die Fremdfinanzierungsquote 22.0% (Vorjahr 44.1%). Der PSO erfüllt seit dem 30. Juni 2025 alle Anlagerichtlinien des Fondsvertrages, für welche die FINMA eine 5-jährige Ausnahmebewilligung für den Aufbau gewährt hatte.

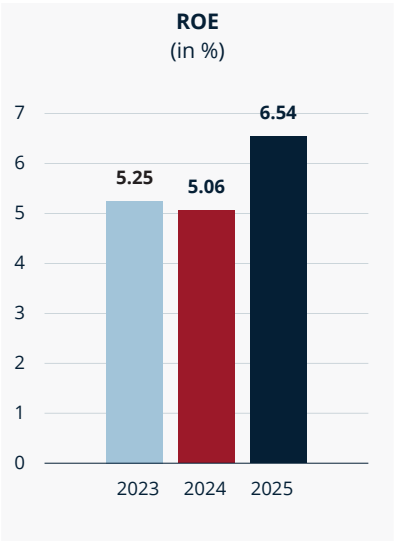
Die wichtigsten Kennzahlen des Geschäftsjahres 2025

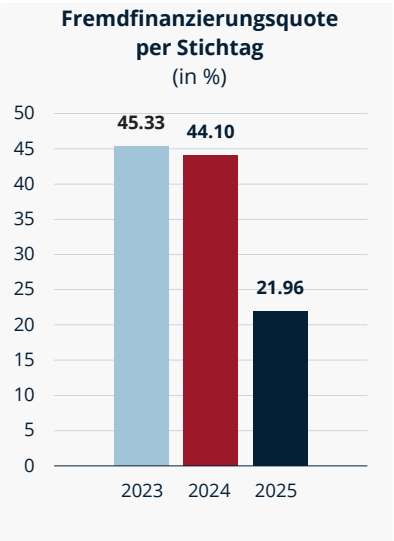












Portfoliobericht

Marktsituation

Makroökonomische Rahmenbedingungen und Inflation

Volkswirtschaft:
Die Schweizer Volkswirtschaft verzeichnete im Geschäftsjahr 2025 ein moderates Wachstum. Gemäss den Prognosen vom SECO[1] wird für das Jahr 2026 ein unterdurchschnittliches Wachstum des Bruttoinlandprodukts (BIP) von 1.0% prognostiziert. Diese Entwicklung wird massgeblich durch handelspolitische Unsicherheiten beeinflusst.

Inflation und Zinsen:
Gemäss der Schweizerischen Nationalbank[2] lag die erwartete Inflationsrate Ende 2025 bei rund 0.1% (3. Quartal 2025: 0.2%). Bis Ende 2026 wird ein leichter Anstieg der Inflationsrate auf 0.5% erwartet.
Neben anderen Faktoren ermöglichte diese Preisstabilität der SNB, den Leitzins im Jahresverlauf konsequent zu senken, bis dieser im Juni 2025 die Marke von 0.0% erreichte. Die Senkungen des Leitzinses führten 2025 zu einem Rückgang des Referenzzinssatzes, was Mietern in bestehenden Verträgen Senkungsansprüche – innert der entsprechenden Frist - von ca. 2.9% ermöglichte.

Spread zu Bundesobligationen:
Die Bandbreite der Risikoprämien (Yield-Spreads) für Mietwohnungsobjekte in Schweizer Grosszentren gegenüber der 10-jährigen Bundesobligation (rund 0.33% per 31. Dezember 2025) betrug Ende 2025 rund 147 bps bis 202 bps (Durchschnitt rund 180 bps) - bei Spitzenrenditen gemäss Wüest Partner[3] zwischen 1.80% bis 2.35%. Da die Renditen der 10-jährigen Bundesobligation im Jahresverlauf zeitweise unter 0.2% sanken, blieb die Assetklasse Immobilien im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen attraktiv.

Arbeitsmarkt und Konjunktur

Der Arbeitsmarkt zeigt Anzeichen einer Abkühlung. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresverlauf 2025 auf durchschnittlich 2.8% bis 2.9% an. Für das Jahr 2026 wird gemäss KOF [4] und SECO (Stand: Dezember 2025) eine weitere Zunahme auf 3.1% bis 3.2% erwartet, was unter anderem auf strukturelle Herausforderungen im Industrie- und Finanzsektor, geopolitische Einflüsse sowie Folgen des Einsatzes künstlicher Intelligenz zurückzuführen ist.

Rekordjahr bei der Kapitalbeschaffung

Das Jahr 2025 markiert ein Rekordjahr für Kapitalerhöhungen im indirekten Schweizer Immobilienmarkt. Mit mehr als 80 Transaktionen/Kapitalerhöhungen wurden rund CHF 9.0 Mrd. an Kapital[5] aufgenommen. Damit wurde das Volumen des Vorjahres mehr als verdoppelt. Treiber dieser Entwicklung waren eine weiterhin robuste Investorennachfrage sowie eine hohe Emissionstätigkeit über alle Produktanlagen hinweg. Das starke Marktumfeld unterstreicht die anhaltende Attraktivität indirekter Immobilienanlagen als Anlageklasse, insbesondere für institutionelle Investoren.

[1] Staatssekretariat für Wirtschaft SECO
[2] Schweizerische Nationalbank SNB
[3] Wüest Partner (2026): Immobilienmarkt Schweiz 2026 | 1
[4] KOF-Konjunkturforschungsstelle, ETH Zürich
[5] Immoday (2026): Rekordjahr 2025 für Kapitalerhöhungen: Mehr als 9 Milliarden Franken am Markt aufgenommen

Wohnungsmarkt: Angebotsknappheit in den Fokusregionen

Bevölkerungswachstum:

Laut Wüest Partner[6] stieg im ersten Halbjahr 2025 die ständige Wohnbevölkerung nur noch um rund 32'000 (+0.4%) Personen (-21% zum Vorjahr mit rund 40'500 Personen). Für das Gesamtjahr wird ein Wachstum von 0.8% (rund 70'000 Personen) erwartet, im Jahr 2026 sogar nur von 0.6% (rund 60'000 Personen). Hauptursachen sind die sinkende Nettozuwanderung und ein rückläufiger Geburtenüberschuss bei stagnierenden Sterbefällen.

Mietwohnungen:

Bei Mietwohnungen zeigt sich weiterhin ein sehr knappes Angebot bei hohem Nachfrageüberhang. Laut Wüest Partner[7] hat sich das Angebot an Mietwohnungen im Jahr 2025 stabilisiert, liegt jedoch weiterhin unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre. Die Nachfrage in steuerlich attraktiven Regionen sowie in grossen Zentren bleibt hoch. Das Mietpreiswachstum hat sich nach den starken Jahren 2023 und 2024 spürbar verlangsamt; im 3. Quartal 2025 lag der Anstieg bei 1.9% über dem Vorjahresquartal (Vgl. Jahr 2024: 6.0%). Für das Jahr 2026 wird aufgrund der abgeschwächten Aufwärtsdynamik - trotz weiterhin geringer Neubautätigkeit - ein moderater Zuwachs der Angebotsmieten von 0.7% erwartet, während Bestandsmieten im Zuge der erfolgten Referenzzinssatzsenkungen um rund 0.8% sinken dürften.[8]

Mietniveau und Leerstände:

Gemäss Wüest Partner [9] zeigt das Wohnsegment im Jahr 2025 in der Schweiz ein deutliches Bild - insbesondere in den grossen Zentren. Zürich bleibt mit einer Leerstandsquote von nur 0.1% der gefragteste Markt mit einer Spitzenrendite von 1.8%. Lausanne weist mit 0.7% ebenfalls ein sehr tiefes Leerstandsniveau auf. Die Spitzenrendite dort beträgt 2.3%. Basel zeigt ein etwas entspannteres, aber weiterhin knappes Marktumfeld mit einer Leerstandsquote von 1.1% und einer Spitzenrendite von 2.4%. Schweizweit erreichte die Leerstandsquote im Juni 2025 mit 1.0% eine kritische Marke. Die Daten verdeutlichen ein strukturell knappes Angebot, insbesondere in den metropolitanen Regionen, verbunden mit hohen Miet- und Kaufpreisen sowie entsprechend tiefen Nettoanfangsrenditen.

Kommerzielle Nutzungen:

Der Schweizer Gewerbeimmobilienmarkt zeigte sich im Jahr 2025 trotz eines verhaltenen BIP-Wachstums grundsätzlich widerstandsfähig. Das makroökonomische Umfeld festigte den Status der Schweiz als «Safe Haven» in einem unsicheren globalen Umfeld.

Der Schweizer Büromarkt ist aktuell von einem deutlichen Spannungsfeld und Heterogenität geprägt. Während in den Kernstädten weiterhin ein hoher Bedarf und tiefe Leerstandsquoten vorherrschen, verzeichnen Agglomerationen und Lagen ausserhalb der zentralen Geschäftsviertel eine rückläufige Nachfrage.[10]

In den fünf grössten Büromärkten (Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne) stieg das Angebot an verfügbaren Flächen bis Ende 2025 auf eine Angebotsquote von rund 5.2%. Trotz dieses Anstiegs bleiben die Leerstände im internationalen Vergleich unterdurchschnittlich.[11]

[6] Wüest Partner (2025): Immobilienmarkt Schweiz 2025 | 4
[7] Ebenda
[8] Wüest Partner (2026): Immobilienmarkt Schweiz 2026 | 1
[9] Ebenda
[10] Fahrländer Partner (2026): FPREview Q1 2026 – Immobilienmärkte Schweiz 2026
[11] JLL (2026): Büromarkt Schweiz 2026

Die Angebotsmieten entwickeln sich jedoch bereits seit Anfang 2021 (Höhepunkt) negativ und sind seither um etwa 5.7% gesunken, während bei den Marktmieten nach einer längeren Wachstumsphase (plus 11.8% über die letzten fünf Jahre) zuletzt eine Seitwärtsbewegung zu beobachten war. Zudem gewinnen ESG-Kriterien an Bedeutung und entscheiden zunehmend über die Vermietbarkeit. Cash-Flow Renditen lagen bei reinen Büroimmobilien 2025 bei rund 3.5% mit deutlich tieferer Wertänderungsrendite im Vergleich zu gemischt genutzten Objekten.[12] An absoluten Spitzenlagen wie Zürich sind die Spitzenrenditen auf 1.9 % gesunken, in Genf auf 2.6%.[13]

Der Detailhandel war durch den Online-Handel, die Konsumentenstimmung und dem starken Franken gefordert, jedoch blieb die Angebotsseite knapp und das Preisniveau stabil. Dank geringer Neubautätigkeit verharren die Leerstände auf moderatem Niveau, wenngleich für das Jahr 2026 ein leichter Rückgang der Angebotsmieten von rund 1.5% im Handelssektor prognostiziert wird.[14,15]

Die Lage-, aber auch die Objektqualitäten sind sowohl im Büro- als auch im Handel weiterhin der entscheidende Erfolgsfaktor.

Marktumfeld Private Debt Schweiz

Im Jahr 2025 war das Marktumfeld für Immobilienfinanzierungen in der Schweiz von einer hohen Nachfrage nach alternativen Finanzierungsquellen geprägt. Insbesondere institutionelle und professionelle Immobilieninvestoren suchten vermehrt nach ergänzenden oder ersetzenden Finanzierungslösungen ausserhalb des klassischen Bankensektors. Diese Entwicklung ist massgeblich darauf zurückzuführen, dass sich Banken im Zuge verschärfter regulatorischer Anforderungen weiterhin zurückhaltend in der Kreditvergabe zeigten.

Einschätzung der Fondsleitung

Aus makroökonomischer Sicht ist der Schweizer Immobilienmarkt von mehreren stabilisierenden Faktoren geprägt, die Investitionen positiv beeinflussen. Das aktuelle Marktumfeld zeichnet sich durch ein günstiges Zusammenspiel aus einem tiefen Zinsniveau, einem stabilen Schweizer Franken, einer anhaltend hohen Nachfrage sowie einer nachhaltigen Performance indirekter Immobilienanlagen aus. In Kombination mit einer zwar geringeren, aber dennoch positiven Nettozuwanderung, der moderaten Neubautätigkeit und dem weiterhin knappen Wohnraum, führt dies zu stabilen Mieten und stabilen Cashflows. Darüber hinaus setzt das anhaltende Beschäftigungswachstum weiterhin positive Impulse für die Nachfrage.

[12] Fahrländer Partner (2026): FPREview Q1 2026 – Immobilienmärkte Schweiz 2026
[13] JLL (2026): Büromarkt Schweiz 2026
[14] Fahrländer Partner (2026): FPREview Q1 2026 – Immobilienmärkte Schweiz 2026
[15] Wüest Partner (2025): Immobilienmarkt Schweiz 2025 | 4



Marktgasse 11/13 I Interlaken

Jahresergebnisse

Der PSO schloss am 31. Dezember 2025 das fünfte vollständige Geschäftsjahr ab und konnte seine positive Entwicklung auch in diesem Geschäftsjahr fortsetzen. Das bestehende Portfolio (like-for-like) erzielte per 31. Dezember 2025 im Rahmen der unabhängigen Bewertungen Aufwertungen von CHF 1.8 Mio., was 1.05% auf das bereinigte Immobilienportfolio per Stand 31. Dezember 2024 (exklusive der drei im Geschäftsjahr 2025 verkauften Liegenschaften) bedeutet. Diese Aufwertungen sind zum einen auf die positive Marktentwicklung und zum anderen auf das aktive Asset Management zurückzuführen – unter anderem durch erfolgreiche Mietvertragsverlängerungen und gezielte, wertvermehrende Investitionen in ausgewählte Liegenschaften. Das Portfolio wurde im Berichtszeitraum durch sechs neu erworbene Liegenschaften erweitert.

Die Anlage- und Eigenkapitalrendite in Höhe von 6.54% wurde im Geschäftsjahr 2025 (Vorjahr 5.06%) positiv durch realisierte Gewinne aus den Verkäufen der Liegenschaften in Moosleerau und Sissach beeinflusst. Die Netto-Mietzinseinnahmen konnten erneut von CHF 6.1 Mio. auf CHF 7.7 Mio. gesteigert werden. Die Mietausfallquote sank auf 1.53% (Vorjahr 1.92%), während die Betriebsgewinnmarge bei erfreulichen 79.7% (Vorjahr 74.7%) liegt. Das erfolgreiche Ergebnis unterstreicht die Qualität der bestehenden und der zugekauften Liegenschaften sowie die Effizienz von Bewirtschaftung und Asset Management.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) bestätigt mit 4.5 Jahren (Vorjahr 4.8 Jahren) weiterhin langfristig laufende Gewerbemietverträge und ist ein Indiz für eine stabile Gewerbemieterstruktur sowie gute Lagen für kommerzielle Nutzungen.

Die durchschnittliche, gewichtete Fremdfinanzierungsverzinsung lag per 31. Dezember 2025 bei 0.80% (Vorjahr 1.55%). Die Fremdfinanzierungsquote konnte auf 22.0% (Vorjahr 44.1%) gesenkt werden. Der PSO hatte eine Ausnahmebewilligung und durfte während der Aufbauphase für fünf Jahre eine Fremdfinanzierungsquote von maximal 50% nutzen. Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt 2.2 Jahre (Vorjahr 1.6 Jahre).

Kotierung

Dank des Wachstums sowie dem starken Vertrauen der Investoren, konnte der PSO am 20. Oktober 2025 erfolgreich an der SIX Swiss Exchange kotiert werden. Dieser bedeutende Meilenstein stärkt die Wahrnehmung des Fonds am Markt, erhöht die Liquidität für die Anleger und erleichtert neuen Investoren den Zugang zum Fonds. Durch die Kotierung wurde der Fonds zudem in die «SXI Real Estate Broad» und «SXI Real Estate Funds Broad» Indizes aufgenommen.

Per 31. Dezember 2025 weist der PSO eine Börsenkapitalisierung von CHF 220.1 Mio. sowie ein Agio von 0.9% aus.

Kapitalerhöhungen

Im Geschäftsjahr 2025 konnten zwei ordentliche Kapitalerhöhungen sowie drei Teilsacheinlagen umgesetzt werden.
Die im Juni und Dezember 2025 durchgeführten ordentlichen Kapitalerhöhungen von netto CHF 24.0 Mio. sowie CHF 36.9 Mio. waren überzeichnet.

Die Zukäufe der Liegenschaften *Kriens, Kosthausstrasse 1-7*, *Lausanne, Place Chauderon 24/26 / Avenue de France 1, 3, 5 und Zürich, Universitätstrasse 25* wurden als Teilsacheinlagen umgesetzt, was zu weiteren Kapitalerhöhungen von gesamt CHF 39.9 Mio. führte.

Die Kapitalaufnahmen erfolgten im Einklang mit der langfristigen Wachstumsstrategie des Fonds. Sie bildeten die finanzielle Grundlage für weitere Investitionen in nachhaltige Erträge, Wertsteigerungen sowie die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote.

Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2025 konnte der PSO sechs attraktive Liegenschaften an sehr guten Makro- und Mikrolagen in Zürich, Lausanne und Bern im Gesamtwert von CHF 94.6 Mio. erwerben. Mit diesen Akquisitionen wurde ein Einwertungsgewinn vor Transaktionskosten und Liquidationssteuern von insgesamt CHF 3.0 Mio. realisiert. Sämtliche Akquisitionen erfolgten zu attraktiven Renditen, überwiegend ohne Bieterverfahren und in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie des Fonds. Die Objekte befinden sich in wirtschaftsstarken Lagen, weisen einen soliden Nutzungsmix auf und erfüllen die ESG-Anforderungen des PSO.

Ergänzend zu diesen Zukäufen wurden im Geschäftsjahr zwei Liegenschaften in Moosleerau und eine Liegenschaft in Sissach deutlich über den letzten vorhandenen Bewertungen veräussert. Nach Abzug der Grundstücksgewinnsteuer resultierte daraus ein realisierter Kapitalgewinn von CHF 2.4 Mio.

Die Transaktionen im Detail:

Im März 2025 erwarb der Fonds die vollvermietete Wohnliegenschaft *Zürich, Altstetterstrasse 186*, welche sich in zehn Minuten Gehdistanz vom Bahnhof Altstetten befindet. Die Liegenschaft umfasst 15 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit. Die Mietflächen verfügen im Zuge mittelfristiger Sanierungsmassnahmen über signifikantes Potenzial für Mietzinssteigerungen. Zudem bestehen zusätzliche Ausnützungsreserven.

Im April 2025 folgte der Erwerb der vollvermieteten Wohnliegenschaft *Kriens, Kosthausstrasse 1, 3, 5 & 7* im Rahmen einer Teilsacheinlage. Der Standort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 15 Minuten an den Bahnhof Luzern angebunden. Die Liegenschaft umfasst 23 Wohneinheiten in gutem baulichem Zustand mit einem ausgewogenen Wohnungsmix von 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen und weist ebenfalls ein attraktives Mietsteigerungspotenzial auf.

Im Mai 2025 wurde die vollvermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaft *Zürich, Bederstrasse 103 & 103a* beurkundet. Die Liegenschaft befindet sich in Gehdistanz zum Bahnhof Zürich Enge. Das Wohngebäude umfasst 2- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen und das Geschäftsgebäude beinhaltet hochwertige Büroflächen. Beide Gebäude wurden 2017 umfassend kernsaniert, befinden sich in sehr gutem Zustand und bieten weiteres Aufstockungs- und Umnutzungspotenzial.

Im Juni 2025 konnte eine vollvermietete Geschäftsliegenschaft in der Berner Innenstadt erworben werden. Die Liegenschaft *Bern, Amthausgasse 1* liegt nur rund 200 Meter vom Bundeshaus und wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Die gewerblichen Mietflächen profitieren von der hohen Passantenfrequenz an dieser Highstreet-Lage. Besonders hervorzuheben ist, dass es sich um eine seltene Berner Innenstadtliegenschaft handelt. Dank der hochwertigen Kernsanierung im Jahr 2019 präsentiert sich die Liegenschaft – bestehend aus zwei Wohneinheiten, vier Büroflächen und zwei Verkaufsflächen – in sehr gutem Zustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über das lokale Fernwärmenetz.

Ein besonderer Meilenstein im Geschäftsjahr war der Erwerb des gemischt genutzten Trophy-Assets *Lausanne, Place Chauderon 24/26 / Avenue de France 1, 3, 5* im Oktober 2025. Die Liegenschaft befindet sich an einem der zentralen Verkehrsknotenpunkte der Stadt Lausanne und überzeugt durch die exzellente Mikrolage sowie einen kernsanierten Gebäudezustand. Trotz der hohen bereits vorhandenen Qualität bestehen zusätzliche Optimierungspotenziale bei den Mieterträgen. Mit einem Marktwert von CHF 49.3 Mio. stellt der Zukauf die bislang grösste Akquisition des PSO dar. Gleichzeitig markiert er die strategische Expansion in die Westschweiz und unterstreicht den Fokus auf die Lagequalitäten des Fonds. Die Transaktion wurde als Teilsacheinlage abgewickelt, wodurch das Fondsvolumen substanziell erhöht werden konnte.

Ein weiterer Portfoliozukauf erfolgte im Dezember 2025 mit der Gewerbeliegenschaft *Zürich, Universitätsstrasse 25*. Das historische Gebäude im Zürcher Kreis 6 befindet sich unmittelbar gegenüber dem Campus der ETH Zürich, welche zugleich bis mindestens 2032 Hauptmieterin der Liegenschaft ist. Das Objekt bietet mittelfristiges Umnutzungspotenzial zu Wohnzwecken und eignet sich aufgrund seiner Lage für verschiedene Entwicklungsszenarien. Auch diese Transaktion wurde als Teilsacheinlage umgesetzt.

Auf der Verkaufsseite wurde im Juni 2025 die Wohnliegenschaft *Sissach, Itingerstrasse 4–14* erfolgreich veräussert. Das Objekt mit 44 Wohneinheiten, welches in den Jahren 2013–2014 umfassend saniert worden war, konnte mit einem hohen realisierten Gewinn verkauft werden.

Zusätzlich wurden im Juni und November 2025 die verhältnismässig kleinen Wohnliegenschaften *Moosleerau, Im Winkel 215 & 406* mit vier bzw. 14 Wohneinheiten veräussert. Auch diese Verkäufe erfolgten mit attraktiven Gewinnen im Rahmen einer gezielten Portfoliobereinigung. Aufgrund der geringen Objekt- und Gemeindegrösse entsprachen die Liegenschaften im Zuge des Fondswachstums nicht mehr den langfristigen Anlagekriterien des PSO.

Transaktionen nach dem Bilanzstichtag

Aus den Mitteln der Kapitalerhöhung im Dezember 2025 wurden nach dem 31. Dezember 2025 weitere Liegenschaftszukäufe getätigt. Im Januar 2026 wurde eine gemischtgenutzte Liegenschaft in der *in Zürich Oerlikon, Nansenstrasse 9* erworben. Diese Liegenschaft befindet sich direkt am Marktplatz ca. 50 m vom Bahnhof Oerlikon entfernt und hat einen Marktwert von rund CHF 13.5 Mio. Die Erträge werden zu 65% aus Gastronomieflächen (Burger King) generiert, welche umfangreich saniert und noch 18 Jahre vermietet sind. Die restlichen 35% des Mietertrags kommen von den vollvermieteten Wohnungen.

Im Februar 2026 wurde ein Wohnportfolio in der Stadt Zürich, bestehend aus drei hochwertig sanierten und vollvermieteten Liegenschaften *(Zürich, Grüngasse 5, Freyastrasse 4, Pestalozzistrasse 34)*, erworben. Der Marktwert des Portfolios liegt bei über CHF 33.3 Mio. Mit diesen Transaktionen erfüllt die Fondsleitung die Anlegerwünsche nach attraktiven Liegenschaftszukäufen in der Wirtschaftshauptstadt der Schweiz.

Eine weitere kernsanierte, gemischt genutzte Liegenschaft wurde Anfang März 2026 in Zentrumslage in *Bern* an der *Rathausgasse 57* mit einem Marktwert von rund CHF 6.9 Mio. erworben.

Ausblick für das Jahr 2026

Die Attraktivität von Schweizer Immobilieninvestitionen steigt mit den aktuellen Rahmenbedingungen auch im Jahr 2026 weiter. Die Zinssenkungen der vergangenen Monate wirken sich positiv auf die Fremdfinanzierungskosten, den Rendite-Spread zu Bundesobligationen sowie die Kapitalzuflüsse in diese Assetklasse aus dem Inland aus. Ergänzend bleibt der Schweizer Immobilienmarkt, bei den aktuellen geopolitischen Ungewissheiten, auch ein «Safe Haven» für ausländische Investoren. Die hohen Kapitalzuflüsse von institutionellen Investoren erhöhen die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen und erschweren die Akquisition geeigneter Akquisitionsobjekte. Die Fondsleitung beobachtet den Markt sorgfältig und fokussiert sich auf selektive, qualitativ hochwertige Opportunitäten. Der Schwerpunkt wird dabei auf Zukäufe über das eigene Netzwerk und ohne Bieterverfahren gelegt.

Operativ stehen im Jahr 2026 die Weiterentwicklung der ESG-Strategie, die Sicherstellung des langfristigen Werterhalts, mietvertragliche Optimierungen sowie das Ausschöpfen von baulichen Potenzialen im Vordergrund. Mit der Durchführung detaillierter technischer Zustandsanalysen für sämtliche Liegenschaften schafft die Fondsleitung die Grundlage für eine vorausschauende Investitionsplanung und das Erreichen des geplanten CO_2 Absenkpfades.

Die Kotierung des PSO an der SIX Swiss Exchange bietet den Anlegern eine höhere Liquidität, was für diverse grosse institutionelle Investoren ein wichtiges Anlagekriterium ist. Die Fondsleitung ist bestrebt, den PSO in den nächsten Jahren durch Kapitalerhöhungen weiter auszubauen, um Liquidität und Agio kontinuierlich zu erhöhen.



Place Chauderon 24, 26 I
Avenue de France 1, 3, 5 I
Lausanne

ESG & Nachhaltigkeit

ESG-Strategie

Der PSO verfolgt einen nachhaltigen Investitionsansatz entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus, der ökologische, soziale und Governance-bezogene Aspekte systematisch in Anlage- und Bewirtschaftungsentscheidungen integriert. Die kontinuierliche Verbesserung der ESG-Performance sowie die langfristige Sicherung von Wertstabilität und Ertragskraft stehen im Fokus.

Der Nachhaltigkeitsansatz basiert auf zwei Säulen: ESG-Integration und Klima-Ausrichtung. Seit Lancierung des Fonds wurden überwiegend neu erstellte oder kernsanierte Liegenschaften mit hoher Energieeffizienz erworben. Der klare Fokus auf einen guten baulichen Zustand sowie auf den Einsatz nicht-fossiler Heizsysteme bildet die Grundlage für eine überdurchschnittliche Gebäudequalität und eine entsprechend hohe Nachhaltigkeitsperformance des Fonds. Im Einklang mit der Klimastrategie der Schweiz verfolgt die Fondsleitung das Ziel, die Treibhausgasemissionen des Bestandsportfolios (Scope 1 und 2) gegenüber dem Stand 2024 (Basisjahr) bis 2035 um 50% zu reduzieren und bis 2050 Netto-Null zu erreichen. Zur Umsetzung definiert und aktualisiert die Fondsleitung jährlich den CO_2-Absenkpfad für das Portfolio. Der Scope 3 ist gemäss Fondsvertrag kein Bestandteil der Netto-Null Zielsetzung und somit in der vorliegenden Berichterstattung nicht enthalten.

Die energetische Performance des Portfolios wird mittels laufendem Energie- und Verbrauchsmonitoring gesteuert. Der externe Fachpartner Signa-Terre unterstützt diesbezüglich in den Bereichen Zustandsanalysen, Monitoring sowie in der Berechnung der umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen.

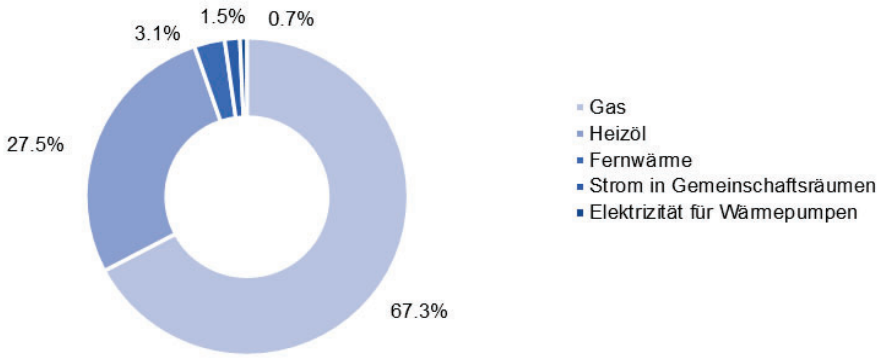
Im Bereich Soziales liegt der Fokus auf hoher Nutzerqualität, ausgewogenem Mietermix und aktiver Mieterbetreuung. Die Governance orientiert sich an den regulatorischen Vorgaben der FINMA und den Selbstregulierungsstandards der AMAS.

Basisjahr für die Netto-Null Zielsetzung

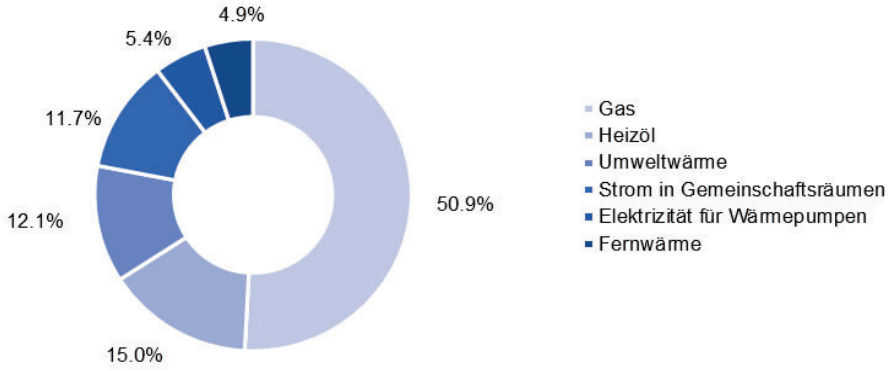
Das Basisjahr zur Berechnung der CO_2-Einsparungen wurde aufgrund der Erreichung einer kritischen Grösse mit dem Jahr 2024 festgelegt. Zukünftige Vergleichswerte sind somit immer auf die Datengrundlage von 2024 zurückzuführen.

Umweltrelevante Kennzahlen für die Periode 2024

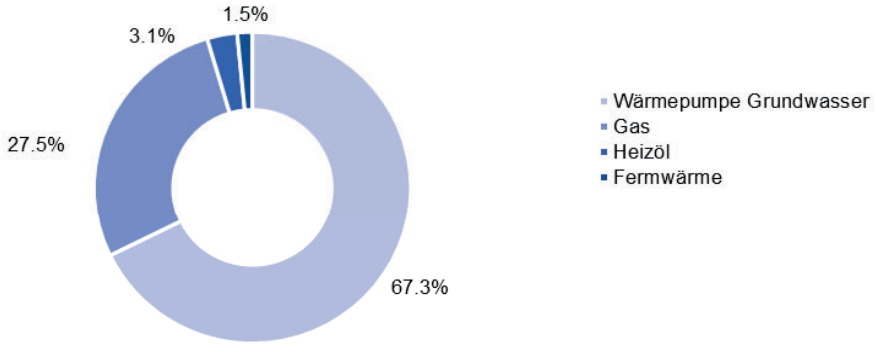
Treibhausgasemissionen Scope 1 & 2



Energiemix



Verteilung des Verbrauchs nach Energieträger



Portfolio Charakteristik	Einheit	2024	2023
Gesamte Energiebezugsfläche	m^2	12’166	9’569
Massgebende Energiebezugsfläche	m^2	12’166	9’569
Gebäudebestand		11	9
Abdeckungsgrad	in %	100	100

Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)			
Energieverbrauch	MWh/Jahr	1’141	750.9
Energieintensität	kWh/m^2 EBF/Jahr	93.80	78.47
Heizöl	in %	15.03	23.16
Heizgas	in %	50.85	30.31
Wärmepumpe Grundwasser	in %	5.38	8.11
Fernwärme	in %	4.93	0.00
Allgemeinstrom	in %	11.69	20.18
Umweltwärme	in %	12.12	18.24
Total	**in %**	**100.00**	**100.00**
davon Anteil erneuerbarer Energie	in %	16.44	22.60

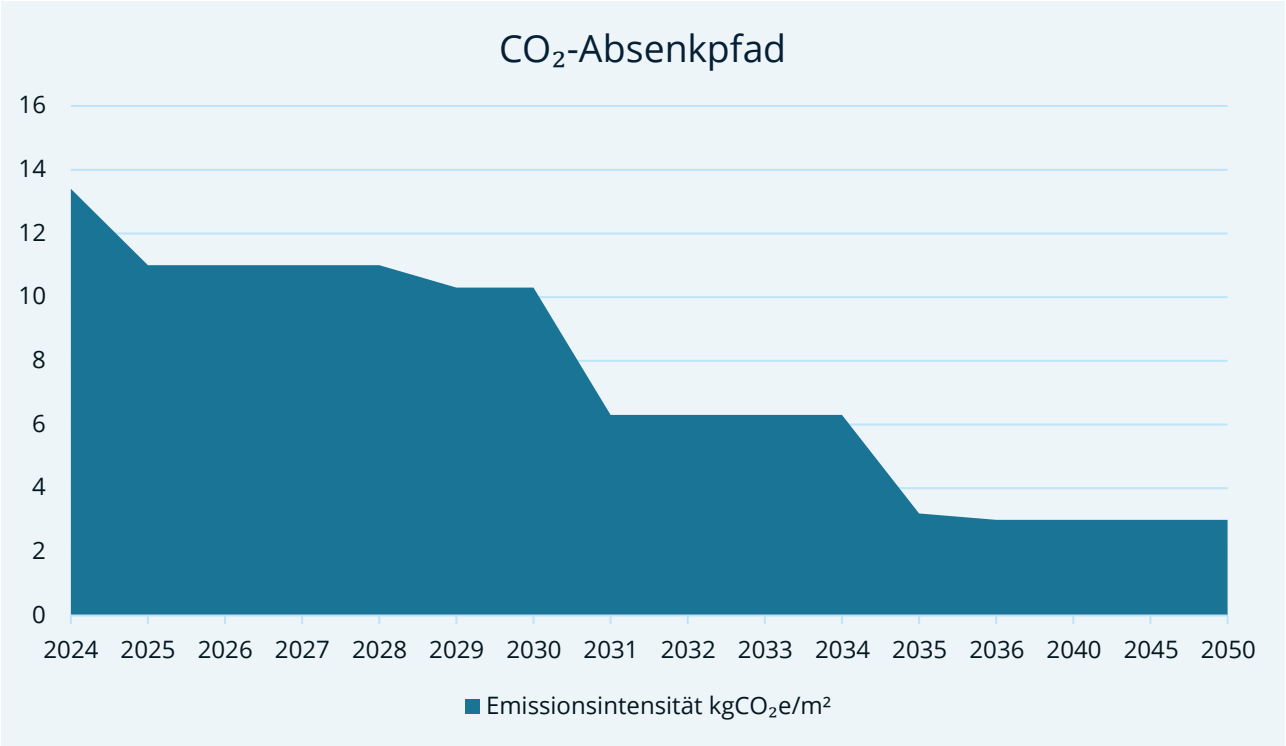
Kennzahlen Treibhausgas-Emissionen (klimakorrigiert)			
Treibhausgas-Emissionen (Scope 1 + 2)	t CO_{2e}/Jahr	157	89
Intensität Treibhausgas-Emissionen (Scope 1 + 2)	kg CO_{2e}/Jahr	12.93	9.31
Intensität Treibhausgas-Emissionen (Scope 1)	kg CO_{2e}/Jahr	12.24	8.91
Intensität Treibhausgas-Emissionen (Scope 2)	kg CO_{2e}/Jahr	0.69	0.40

Kennzahlen Wasser			
Abdeckungsgrad Wasser	in %	100	100
Wasserverbrauch	m^3/Jahr	7’392	5'114
Wasserintensität	m^3/m^2 EBF/Jahr	0.61	0.53

Die Definition der AMAS-umweltrelevanten Kennzahlen kann unter www.am-switzerland.ch/de/selbstregulierung/immobilienfonds eingesehen werden.

Die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen wie der Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Treibhausgasintensität und der Wärmeträgermix gemäss den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgt nach den methodischen Grundlagen der Real Estate Investment Data Association (REIDA). Der Ausweis der umweltrelevanten Daten erfolgt jeweils für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember des Vorjahres, um eine möglichst umfassende und vollständige Basis der Verbrauchsdaten der einzelnen Liegenschaften zu reflektieren.

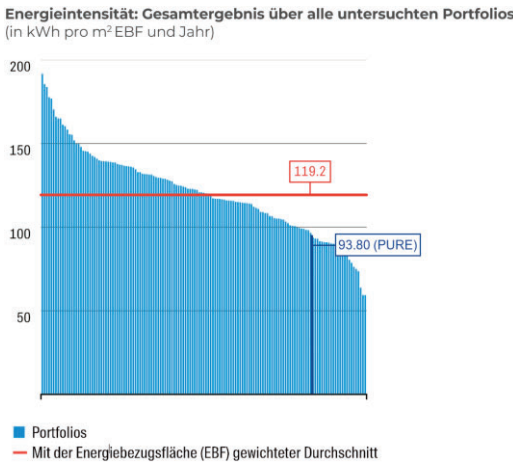
Im Rahmen des Netto-Null Ziels wurde ein CO_2-Absenkpfad für das Portfolio definiert, der als Grundlage zur Identifikation von Reduktionspotenzialen und zur Planung objektspezifischer Massnahmen dient. Wichtige Hebel liegen insbesondere im Ersatz fossiler Wärmeerzeugung sowie in energetischen Verbesserungen der Gebäudehüllen. Der CO_2-Absenkpfad beinhaltet die direkten Emissionen von Brennstoffen (Scope 1) sowie die indirekten Emissionen für Fernwärme oder Elektrizität (Scope 2).



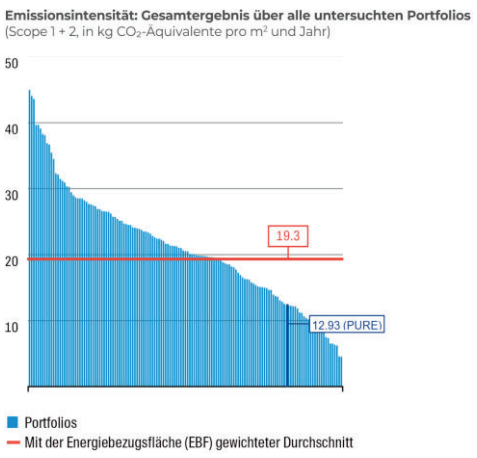
Die indirekten Emissionen (Scope 2) können mit den heutigen zur Verfügung stehenden technischen Mitteln nicht auf null reduziert werden. Weiterführende Ausgleichsmassnahmen sind in Prüfung.

Benchmark und Vergleich

Um verlässliche Benchmarks für den tatsächlichen Energieverbrauch, gemessen in Kilowattstunden (kWh), vom Schweizer Gebäudepark zu erstellen, analysierten unsere Nachhaltigkeitspartner Signa-Terre und Wüest Partner die Verbrauchsdaten von mehr als 10'000 Gebäuden mit einer Energiebezugsfläche von rund 18 Millionen Quadratmetern. Die CO_2-Emissionen wurden auf der Grundlage, der von AMAS empfohlenen REIDA-Methode, berechnet.



Signa-Terre SA, Energieüberwachungsbericht 2024 Energieintensität: Gesamtergebnis über alle untersuchten Portfolios (Stand: 2023) (in kWh pro m2 EBF und Jahr)



Signa-Terre SA, Energieüberwachungsbericht 2024 Emissionsintensität: Gesamtergebnis über alle untersuchten Portfolios (Stand: 2023) (Scope 1 + 2, in kg CO_2-Äquivalente pro m2 und Jahr)

Mit einer durchschnittlichen Energieintensität von 93.80 kWh/m² liegt der Gebäudebestand des PSO bereits 21% unter dem Referenzwert, was die Qualität des Portfolios unterstreicht.
Die durchschnittlichen CO_2-Emissionen aller untersuchten Portfolios, berechnet nach der REIDA-Methode, belaufen sich auf 19.3 kg CO_2/m² für Scope 1 und 2. Die Emissionen von Scope 1 (direkte Emissionen aus Brennstoffen) dominieren mit einer durchschnittlichen Intensität von 17.2kg CO_2/m² und sind damit die Hauptquelle der CO_2-Belastung.
Mit einer REIDA-Emissionsbilanz von 12.93 kg CO_2/m² liegt das PSO-Portfolio erfreulicherweise auch bei dieser Kennzahl um 33% unter dem Durchschnitt aller analysierten Portfolios.

Projekte, Massnahmen & Sanierungen

Im Rahmen der kontinuierlichen Optimierung des Portfolios wurde im Jahr 2025 eine umfassende Gebäudezustandsanalyse aller Liegenschaften in Auftrag gegeben. Diese Analyse wurde sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus nachhaltiger Perspektive durchgeführt. Ziel war es, die Lebensdauer einzelner Bauteile der Liegenschaften zu überprüfen und die Wirtschaftlichkeit verschiedener Sanierungsmassnahmen zu bewerten. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Analysen, werden für die einzelnen Liegenschaften Strategien für die zukünftige Optimierung, Sanierung und Instandhaltung erarbeitet. Zudem konnte auf Portfolioebene ein überarbeiteter CO_2-Absenkpfad für erstellt werden.

Zur Verbesserung der Ressourceneffizienz wurde im ersten Halbjahr 2025 auf den Dächern der Liegenschaft Ueken, Dorfstrasse 10–14 eine Photovoltaikanlage installiert. Diese ermöglicht eine nachhaltige Stromproduktion vor Ort und leistet einen direkten Beitrag zur Reduktion des CO_2-Fussabdrucks. Gemäss den aktuellen Wirtschaftlichkeitsanalysen wird eine Bruttorendite erwartet, die über den durchschnittlichen Renditen der Bestandsliegenschaften liegt und somit sowohl ökologische als auch ökonomische Zielsetzungen unterstützt.

Ergänzend wurde in Ueken eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge realisiert, wodurch das Nachhaltigkeitskonzept der Liegenschaft konsequent erweitert wurde. Darüber hinaus wurde der Ausbau weiterer Ladeinfrastrukturen an den Standorten Zug, Gotthardstrasse 14–16 und Moosleerau, Im Winkel 406 teilweise bereits umgesetzt beziehungsweise durch den Abschluss entsprechender Rahmenverträge vorbereitet. Damit wird die Grundlage für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der E-Mobilität im Portfolio geschaffen.

Im Geschäftsjahr 2026 wird der PSO gezielt zusätzliche operative Nachhaltigkeitsmassnahmen umsetzen, welche die ökologische, soziale und ökonomische Qualität des Portfolios weiter verbessern. Die Projekte adressieren insbesondere Energieeffizienz, Klimaschutz, soziale Nachhaltigkeit und zukünftige Nutzungsflexibilität.

Energie, Ressourcen & Klima

REMMS Asset- & Portfoliobewertung
Portfolioweite Nachhaltigkeitsanalyse und Benchmarking zur Priorisierung künftiger ESG-Massnahmen und Weiterentwicklung der Klimastrategie.

Betriebsoptimierungen
Systematisches Screening der Haustechnik bei neu erworbenen Liegenschaften zur Identifikation von Effizienzpotenzialen.

E-Mobility
Prüfung von Ladeinfrastrukturen mit Schwerpunkt auf den Standorten Lausanne & Aarau sowie einer möglichen Umsetzung im Jahr 2026.

Soziale Nachhaltigkeit

Aufwertung von Spielplätzen
Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Stärkung der sozialen Nachhaltigkeit in Kriens, Ueken & Bauma.

Strategische Energiebeschaffung
Prüfung einer strukturierten Beschaffung der verbleibenden fossilen Energieträger zur Reduktion von Nebenkosten und Preisschwankungen.

Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
Die Umnutzung von gewerblichen Flächen zu Wohnen wird geprüft und mittelfristig in die Liegenschaftsstrategien einfliessen

Vertragliche & strukturelle Massnahmen

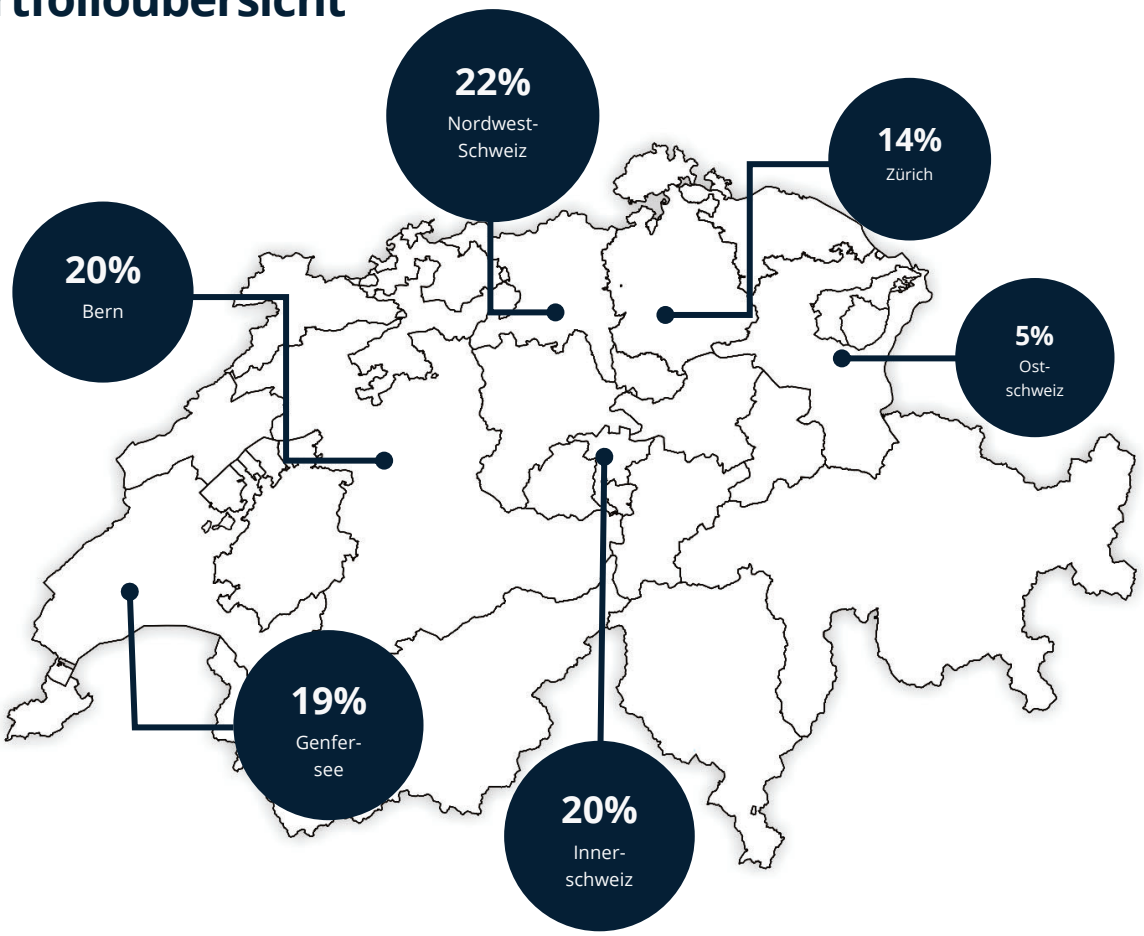
Green Lease Einführung
Erarbeitung und teilweise Einführung nachhaltiger Mietvertragsmodelle zur Förderung ressourcenschonender Nutzung.

AMAS SR 2.2
Umsetzung und Einführung der neuen AMAS-Selbstregulierung.



Nansenstrasse 9 **I** Zürich

Portfolioübersicht



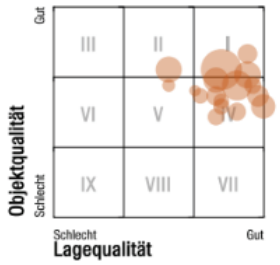
Region	Marktwert in CHF	in %
Nordwestschweiz	55’460’000	22
Bern	52’160’000	20
Innerschweiz	51’330’000	20
Genfersee	49’330’000	19
Zürich	35’680’000	14
Ostschweiz	12’300’000	5
Total	**256'260’000**	**100**

Aufteilung nach Nutzungsart	Sollmietzins p.a. in CHF	in %
Wohnen	4’254’836	47
Gewerbe	2’914’127	32
Büro	1’312’198	14
Parking	339’205	4
Übrige	231’284	3
Total	**9'051’650**	**100**

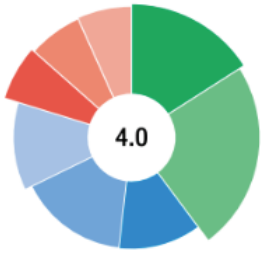
Portfolio-Kennzahlen	Jahr 2025	Jahr 2024
Anzahl Liegenschaften per Stichtag	18	15
Bruttorendite	3.53%	3.92%
Mietausfallquote	1.53%	1.92%
Realer Diskontsatz	2.69%	2.87%
Nominaler Diskontsatz	3.71%	4.16%
Leerstandsquote per Stichtag	1.38%	0.49%

Marktmatrix und Qualitätsprofil[1]

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**4.0**	
Lage	**4.3**	**40**
Makrolage	4.4	40
Mikrolage	4.2	60
Objekt	**3.5**	**40**
Nutzung	3.4	30
Standard	3.4	40
Zustand	3.7	30
Investment	**4.3**	**20**
Vermietbarkeit	4.4	33
Verkäuflichkeit	4.3	33
Ertragsrisiko	4.3	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

[1] *Quelle: Wüest Partner, Portfoliobericht per 31. Dezember 2025*

Liegenschaften per 31. Dezember 2025

Wohnbauten

Ueken, Dorfstrasse 10 - 14

Marktwert in CHF	20‘200‘000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	3.4%
Baujahr / Renovation	2021
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m²	3‘003
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	749‘353
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	7.6%



Kriens, Kosthausstrasse 1, 3, 5 & 7

Marktwert in CHF	9‘620‘000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	3.1%
Baujahr / Renovation	1984
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m²	1‘610
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	301‘550
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	3.1%



Zürich, Altstetterstrasse 186

Marktwert in CHF	8‘400‘000
WAULT in Jahren	1.8
Bruttorendite zum Marktwert	2.9%
Baujahr / Renovation	1971 / 2010
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m²	719
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	247‘756
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	2.7%



Kriens, Kosthausstrasse 11

Marktwert in CHF	7‘200‘000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	4.2%
Baujahr / Renovation	1988
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m²	875
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	253‘130
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	2.9%



St. Gallen, Lukasstrasse 2

Marktwert in CHF	3‘820‘000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	3.9%
Baujahr / Renovation	1910 / 2018
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m^2	606
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	148‘536
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	1.7%



Kommerziell genutzte Bauten

Solothurn, Hauptgasse 18/28

Marktwert in CHF	21‘370‘000
WAULT in Jahren	5.04
Bruttorendite zum Marktwert	3.8%
Baujahr / Renovation	1900 / 2021
Vermietungsquote per Periodenende	98.14%
Vermietbare Fläche in m^2	2‘240
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	811‘608
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	9.1%



Bern, Marktgasse 56

Marktwert in CHF	17‘390‘000
WAULT in Jahren	4.26
Bruttorendite zum Marktwert	3.9%
Baujahr / Renovation	1963
Vermietungsquote per Periodenende	98.58%
Vermietbare Fläche in m^2	859
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	677‘820
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	7.6%



Aarau, Bahnhofstrasse 18

Marktwert in CHF	13‘890‘000
WAULT in Jahren	3.51
Bruttorendite zum Marktwert	4.4%
Baujahr / Renovation	1969 / 2023
Vermietungsquote per Periodenende	99.14%
Vermietbare Fläche in m^2	2‘094
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	656‘128
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	6.9%



Bern, Amthausgasse 1

Marktwert in CHF	11‘300‘000
WAULT in Jahren	3.09
Bruttorendite zum Marktwert	3.4%
Baujahr / Renovation	1907 / 2019
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m^2	1‘108
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	383‘028
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	4.3%



Zürich, Universitätstrasse 25

Marktwert in CHF	8‘690‘000
WAULT in Jahren	5.11
Bruttorendite zum Marktwert	3.4%
Baujahr / Renovation	1848
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m^2	492
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	295‘939
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	3.3%



St. Gallen, Multergasse 21

Marktwert in CHF	8‘480‘000
WAULT in Jahren	3.57
Bruttorendite zum Marktwert	3.6%
Baujahr / Renovation	1899 / 2017
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m^2	575
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	305‘391
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	3.4%



Gemischte Bauten

Lausanne, Place Chauderon 24/26 & Avenue de France 1,3,5

Marktwert in CHF	49‘330‘000
WAULT in Jahren	2.97
Bruttorendite zum Marktwert	3.3%
Baujahr / Renovation	1909 / 2016
Vermietungsquote per Periodenende	98.24%
Vermietbare Fläche in m^2	5‘789
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	1‘606‘163
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	18.1%



Zug, Gotthardstrasse 14 / 16

Marktwert in CHF	26‘800‘000
WAULT in Jahren	6.1
Bruttorendite zum Marktwert	3.1%
Baujahr / Renovation	1968 / 2023
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m^2	1‘744
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	875‘146
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	9.3%



Interlaken, Marktgasse 11 / 13

Marktwert in CHF	18‘510‘000
WAULT in Jahren	7.41
Bruttorendite zum Marktwert	4.0%
Baujahr / Renovation	1827 / 2020
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m^2	1‘728
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	743‘208
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	8.4%



Bauma, Heinrich-Gujerstrasse 10

Marktwert in CHF	11‘330‘000
WAULT in Jahren	10.71
Bruttorendite zum Marktwert	4.0%
Baujahr / Renovation	1966 / 2023
Vermietungsquote per Periodenende	100%
Vermietbare Fläche in m^2	2‘250
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	454‘975
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	5.1%



Risch-Rotkreuz, Rigiweg 23

Marktwert in CHF	7'710'000
WAULT in Jahren	9.25
Bruttorendite zum Marktwert	5.0%
Baujahr / Renovation	1988 / 1995
Vermietungsquote per Periodenende	90.5%
Vermietbare Fläche in m^2	997
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	306'456
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	4.0%



Zürich, Bederstrasse 103 & 103a

Marktwert in CHF	7'260'000
WAULT in Jahren	0.50
Bruttorendite zum Marktwert	3.2%
Baujahr / Renovation	1882 / 2016
Vermietungsquote per Periodenende	84.4%
Vermietbare Fläche in m^2	480
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	230'880
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	2.6%



Projekte

Biel, Rainstrasse 16

Marktwert in CHF	4'960'000
WAULT in Jahren	n/a
Bruttorendite zum Marktwert	n/a
Baujahr / Renovation	1992
Vermietungsquote per Periodenende	n/a
Vermietbare Fläche in m^2	1'806
Soll-Mietertrag p.a. in CHF	4'583
Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio	n/a



Das Wichtigste in Kürze

Eckdaten	31.12.2025	31.12.2024
Valorennummer: 55585462		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Geschäftsjahres	874’323	607’066
Ausgabe Fondsanteile	838’305	267’257
Rücknahme Fondsanteile	-9’016	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Geschäftsjahres	1’703’612	874’323
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF[1)]	128.11	124.52
Agio[2)]	0.85%	n/a

Vermögensrechnung (in CHF)	31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	256’260’000	189’619’000
Gestehungskosten der Liegenschaften	245’358’506	181’143’877
Gesamtfondsvermögen (GAV)	281’137’519	197’106’092
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke	21.96%	44.10%
Fremdkapitalquote	22.37%	44.77%
Ø gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen in Jahren	2.19	1.61
Ø gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen	0.80%	1.55%
Nettofondsvermögen (NAV)	218’241’593	108’870’715
Börsenkapitalisierung[2)]	220’106’670	n/a

Erfolgsrechnung (in CHF)	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Mietzinseinnahmen	7’680’727	6’121’160
Mietausfall	-119’208	-120’059
Nettoertrag	9’464’964	3’803’843
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste nach Grundstücksgewinnsteuer	2’429’153	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste nach Liquidationssteuern	1’749’203	1’563’159
Gesamterfolg	13’643’319	5’367’002

Rendite- und Performanceangaben	31.12.2025	31.12.2024
Ausschüttung pro Anteil in CHF (Auszahlung im Folgejahr)	4.50	4.30
Ausschüttungsrendite	3.48%	3.45%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	81.0%	98.8%
Eigenkapitalrendite “Return on Equity" (ROE)	6.54%	5.06%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.18%	3.57%
Anlagerendite	6.56%	5.13%
Performance[2)]	7.47%	n/a
Betriebsgewinnmarge (Betriebsgewinn/Mietzins-Einnahmen)	79.69%	74.69%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø GAV (TER $_{REF}$ GAV)	0.79%	0.77%
Fondsbetriebsaufwandquote Ø NAV (TER $_{REF}$ NAV)	1.28%	1.40%
WAULT in Jahren	4.53	4.80

Die AMAS-Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der AMAS vom 13. September 2016 berechnet (Stand 31. Mai 2022). Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.

[1)] Werte per 31. Dezember 2023: Nettoinventarwert pro Anteil in CHF 122.64 – Nettofondsvermögen (NAV) CHF 74’451’620

[2)] Der PSO wird seit dem 20. Oktober 2025 an der SIX Swiss Exchange gehandelt.



Hauptgasse 18, 28 I Solothurn

Vermögensrechnung

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	**16’638’668**	**420’345**
Grundstücke		
Wohnbauten	49’240’000	60’257’000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	99’710’000	71’634’000
Gemischte Bauten	102’350’000	52’251’000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	4’960’000	5’477’000
Total Grundstücke	**256’260’000**	**189’619’000**
Kurzfristig gehaltene Aktiven	5’925’700	6’022’100
Sonstige Vermögenswerte	2’313’151	1’044’647
Gesamtfondsvermögen	**281’137’519**	**197’106’092**
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-31’200’000	-47’981’250
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3’838’926	-2’398’554
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**-35’038’926**	**-50’379’804**
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-25’080’250	-35’646’000
Total langfristige Verbindlichkeiten	**-25’080’250**	**-35’646’000**
Total Verbindlichkeiten	**-60’119’176**	**-86’025’804**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**221’018’343**	**111’080’288**
Geschätzte Liquidationssteuern	-2’776’751	-2’209’573
Nettofondsvermögen	**218’241’593**	**108’870’715**

Anteile	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode	874’323	607’066
Ausgegebene Anteile	838’305	267’257
Zurückgenommene Anteile	-9’016	0
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	**1’703’612**	**874’323**
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss Rechnungsperiode	**128.11**	**124.52**

Veränderung des Nettofondsvermögen	**01.01.2025 - 31.12.2025** in CHF	**01.01.2024 - 31.12.2024** in CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	108’870’715	74’451’620
Ausschüttungen	-3’872’489	-2’549’677
Saldo aus dem Anteilverkehr	99’600’047	31’601’770
Gesamterfolg	13’643’319	5’367’002
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	**218’241’593**	**108’870’715**

Erfolgsrechnung

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Erträge	in CHF	in CHF
Mietzinseinnahmen	7’680’727	6’121’160
Sonstige Erträge	1’254’571	480’173
Einkauf in laufende Nettoerträge	5’252’620	720’697
Total Erträge	**14’187’918**	**7’322’030**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	-909’406	-1’256’463
Unterhalt und Reparaturen	-446’318	-282’718
Liegenschaftsverwaltung:		
Liegenschaftsaufwand	-356’914	-180’749
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-25’871	-33’532
Gewinn- und Kapitalsteuern	-999’184	-198’991
Schätzungs- und Prüfaufwand[1)]	-166’004	-109’661
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-1’148’868	-862’696
die Depotbank	-54’403	-44’068
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	-361’222	-275’949
Sonstige Aufwendungen	-254’764	-273’359
Total Aufwendungen	**-4’722’954**	**-3’518’187**
Nettoertrag	**9’464’964**	**3’803’843**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste nach Grundstücksgewinnsteuer	2’429’153	0
Realisierter Erfolg	**11’894’117**	**3’803’843**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste nach Liquidationssteuern	1’749’203	1’563’159
Gesamterfolg	**13’643’319**	**5’367’002**

[1)] Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf CHF 39'851

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Verwendung des Erfolgs	in CHF	in CHF
Nettoertrag des Geschäftsjahres	9’464’964	3’803’843
Vortrag des Vorjahres	320’473	276’219
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**9'785’437**	**4’080’062**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-7’666’254	-3’759’589
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	**2'119’183**	**320’473**

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Verwendung des Kapitalgewinnes	in CHF	in CHF
Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	2’429’153	0
Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
zur Verteilung verfügbarere Kapitalgewinne	**2’429’153**	**0**
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Kapitalgewinne	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	**2'429’153**	**0**



Dorfstrasse 10-14 I Ueken

Anhang

Mietzinseinnahmen

	01.01.2025 - 31.12.2025 in CHF	01.01.2024 - 31.12.2024 in CHF
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	7’799’935	6’241’219
Leerstände	-119’208	-120’059
Verluste aus Mietzinsforderungen	0	0
Total Mietzinseinnahmen	**7’680’727**	**6’121’160**

Im Geschäftsjahr 2025 erzielten die Bestandesliegenschaften Mietzinseinnahmen von CHF 5'914’362. Die sechs Liegenschaftszukäufe in Zürich, Lausanne und Kriens trugen mit einem Anteil von CHF 1'062’403 zum Anstieg der Mietzinseinahmen bei. Die Liegenschaftsverkäufe in Moosleerau und Sissach generierten anteilige Mietzinseinahmen von CHF 703'962.

Sonstige Erträge

	01.01.2025 - 31.12.2025 in CHF	01.01.2024 - 31.12.2024 in CHF
Erträge aus Sacheinlagen	863’648	0
Erträge aus PURE Real Estate Debt L-QIF	386’072	0
Zinserträge aus Schuldbrief-besicherten Kapitalanlagen	0	472’083
Sonstige Erträge aus Kapitalanlagen	4’851	8’090
Total Sonstige Erträge	**1’254’571**	**480’173**

Die Ermittlung der Anteile für die beiden Teilsacheinlagen der Liegenschaften Lausanne und Universitätsstrasse in Zürich erfolgten aufgrund der Börsenkotierung des PSO am 20. Oktober 2025 neu mit dem Marktpreis der Fondsanteile. Da der Marktpreis der Fondsanteile über dem Net-Asset-Value (NAV) lag, konnte der PSO Erträge aus der Differenz zwischen Marktwert und NAV in Höhe von CHF 863'648 verbuchen.

Der PSO hält Anteile an dem PURE Real Estate Debt L-QIF (PRED). Die Fondsleitung plant für das Geschäftsjahr 2025 eine Ausschüttung pro Anteil von CHF 6.50 im April 2026. Der PSO erzielt mit der Ausschüttung einen Bruttoertrag von CHF 385'171. Des Weiteren erzielte der PSO durch den Verkauf einer kleinen Tranche des PRED, ein Realisat von CHF 901.

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste nach Grundstücksgewinnsteuer

	01.01.2025 - 31.12.2025 in CHF	01.01.2024 - 31.12.2024 in CHF
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3’746’034	0
Grundstücksgewinnsteuer	-1’316’881	0
Total Kapitalgewinne und -verluste nach Grundstücksgewinnsteuer	**2’429’153**	**0**

Mit den drei Verkäufen (zwei Liegenschaften in Moosleerau und eine Liegenschaft in Sissach) konnte der PSO erstmalig Kapitalgewinne in Höhe von CHF 3’746’034 realisieren. Abzüglich der Grundstücksgewinnsteuer belaufen sich die realisierten Kapitalgewinne auf CHF 2’429’153.

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste nach Liquidationssteuern

	01.01.2025 - 31.12.2025 CHF	01.01.2024 - 31.12.2024 CHF
Nicht realisierte Kapitalgewinne	4’651’253	2’365’655
Nicht realisierte Kapitalverluste	-2’334’873	0
Liquidationssteuern	-567’178	-802’496
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	**1’749’203**	**1’563’159**

Auf das Bestandesportfolio per 31. Dezember 2024 exklusive der drei veräusserten Liegenschaften in Moosleerau und Sissach in Höhe von CHF 159’596’000 resultierten im Geschäftsjahr 2025 Aufwertungen von CHF 1’661’452. Ein Einwertungsgewinn in Höhe von CHF 2'981’800 erzielten die sechs Liegenschaftszukäufe in Zürich, Lausanne und Kriens. Im Saldo erzielte der PSO für das Geschäftsjahr 2025 nicht realisierte Kapitalgewinne von insgesamt CHF 4'651’253. Die für die drei veräusserten Liegenschaften bis zum Verkaufszeitpunkt erzielten Aufwertungen wurden entsprechend über die Position «Nicht realisierte Kapitalgewinne» korrigiert, da der Bruttoertrag unter der Position «Realisierte Kapitalgewinne» ausgewiesen wurde. Die verbuchten Liquidationssteuern von CHF 567’178 resultierten vor allem aus dem Einwertungsgewinn der Liegenschaftszukäufe.

Veränderung des Nettofondsvermögens

	01.01.2025 - 31.12.2025 CHF	01.01.2024 - 31.12.2024 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	108’870’715	74’451’620
Ausschüttungen	-3’872’489	-2’549’677
Saldo aus dem Anteilverkehr	99’600’047	31’601’770
Gesamterfolg	13’643’319	5’367’002
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	**218’241’593**	**108’870’715**

Das Nettofondsvermögen stieg im Geschäftsjahr 2025 von CHF 108’870’715 auf CHF 218’241’593. Im März 2025 erfolgte eine Rücknahme von 9’016 Anteilen in Höhe von CHF 1’122’633. Am 22. April 2025 wurde eine Ausschüttung von CHF 4.30 pro Anteil vorgenommen, was insgesamt einem Ausschüttungsbetrag von CHF 3'872’489 an die Anteilseigner und einer Ausschüttungsquote von 98.8% per 31. Dezember 2024 entsprach. Weiter führte der PSO im April 2025 eine Kapitalerhöhung mittels Teilsacheinlage der Liegenschaft in Kriens über CHF 3'901’930, im Juni 2025 eine ordentliche Kapitalerhöhung über CHF 23'982’611, im Oktober 2025 eine Kapitalerhöhung mittels Teilsacheinlage der Liegenschaft in Lausanne über CHF ’33'762’473, im Dezember 2025 eine ordentliche Kapitalerhöhung über CHF 36'851’283 und eine weitere Kapitalerhöhung im Dezember 2025 mittels Teilsacheinlage der Liegenschaft Universitätsstrasse in Zürich über CHF 2'224'384 durch.

Informationen zur Steuerbilanz und den gekündigten Anteilen

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	7’342’328	4’870’944
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	1’291’693	811’733
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	2’700

Angaben über Derivate

Der PSO setzt keine Derivate ein.

Hinweis auf Soft Commission Agreements

Die Fondsleitung hat keine Gebührenverteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von sogenannten «soft commissions» geschlossen.

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 64 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der «AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds» werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode («Discounted-Cashflow»-Methode bzw. «DCF») bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss eines jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

Verkaufsrestriktion USA

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Anlagefonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer 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.



Marktgasse 56 I Bern

Vergütungen und Nebenkosten

	01.01.2025 - 31.12.2025	
	Effektiv	Maximal
Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger		
Ausgabekommission *(in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile)*	2.00%	3.00%
Rücknahmekommission *(in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile)*	3.00%	3.00%
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds *(in % des Gesamtfondsvermögens)*	0.50%	1.00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten *(in % der Baukosten)*	n/a	4.00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften *(in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)*	4.70%	5.00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Grundstücken *(in % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird)*	3.00%	3.00%
Jährliche Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in Art. 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank *(in % des Nettofondsvermögens)*	0.05%	0.10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	0.25%

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis	Gestehungs-kosten in CHF	Marktwert in CHF	Mietzins-einnahmen in CHF	Vermie-tungsstand 31.12.2025
Wohnbauten					
Ueken, Dorfstrasse 10-14	Alleineigentum	19'218'667	20'200'000	750'389	100.00%
Kriens, Kosthausstrasse 1, 3, 5 & 7	Alleineigentum	9'462'424	9'620'000	211'212	100.00%
Zürich, Altstetterstrasse 186	Alleineigentum	7'086'767	8'400'000	198'927	100.00%
Kriens, Kosthausstrasse 11	Alleineigentum	6'925'474	7'200'000	250'222	100.00%
St. Gallen, Lukasstrasse 2	Alleineigentum	3'569'008	3'820'000	148'536	100.00%
Total		**46'262'340**	**49'240'000**	**1'559'285**	
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Solothurn, Hauptgasse 18/28	Alleineigentum	20'010'609	21'370'000	799'057	98.14%
Bern, Marktgasse 56	Alleineigentum	17'037'034	17'390'000	663'520	98.58%
Aarau, Bahnhofstrasse 18	Alleineigentum	13'362'348	13'890'000	646'603	99.14%
Bern, Amthausgasse 1	Alleineigentum	9'904'241	11'300'000	195'769	100.00%
St. Gallen, Multergasse 21	Alleineigentum	7'516'165	8'480'000	304'871	100.00%
Zürich, Universitätsstrasse[1)]	Alleineigentum	8'840'573	8'690'000	0	100.00%
Total		**76'670'970**	**81'120'000**	**2'609'820**	
Gemischte Bauten					
Risch-Rotkreuz, Rigiweg 23	Alleineigentum	6'728'097	7'710'000	277'493	90.48%
Interlaken, Marktgasse 11-13	Alleineigentum	15'988'061	18'510'000	743'208	100.00%
Zug, Gotthardstrasse 14-16	Alleineigentum	26'538'974	26'800'000	871'756	100.00%
Bauma, Heinrich-Gujerstrasse 10	Alleineigentum	10'605'768	11'330'000	454'274	100.00%
Zürich, Bederstrasse 103	Alleineigentum	6'963'200	7'260'000	130'000	84.46%
Lausanne, Place Chauderon	Alleineigentum	49'360'994	49'330'000	326'496	98.24%
Total		**116'185'095**	**120'940'000**	**2'803'227**	
Total Grundstücke exkl. Projekte		**239'118'405**	**251'300'000**	**6'972'332**	**98.60%**
Projekt					
Biel, Rainstrasse 16	Alleineigentum	6'240'102	4'960'000	4'434	n/a
Total Projekte		**6'240'102**	**4'960'000**	**4'434**	
Total Grundstücke inkl. Projekte im Bestand		**245'358'506**	**256'260'000**	**6'976'765**	**n/a**

[1)] Der Besitzantritt der Liegenschaft Universitätsstrasse in Zürich erfolgt am 1. Januar 2026

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis	Gestehungs-kosten in CHF	Marktwert in CHF	Mietzins-einnahmen in CHF	Vermie-tungsstand in CHF
Total Grundstücke inkl. Projekte im Bestand		**245’358’506**	**256’260’000**	**6’976’765**	
Verkäufe					
Moosleerau, Im Winkel 215	Alleineigentum	n/a	n/a	38’531	n/a
Moosleerau, Im Winkel 406	Alleineigentum	n/a	n/a	242’150	n/a
Sissach, Itingerstrasse 4-14	Alleineigentum	n/a	n/a	423’282	n/a
Total Verkäufe				**703’962**	
Total Grundstücke inkl. Projekte im Bestand und Verkäufe				**7’680’727**	

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

Anteile an anderen Immobilienfonds

Name	Anschaffungs-kosten in CHF	Marktwert in CHF
PURE Real Estate Debt L-QIF	5’925’700	6’226'851

Käufe und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode

Ankäufe

Ort, Adresse	Besitzverhältnis	Marktwert in CHF	Eigentums-übertragung
Zürich, Altstetterstrasse 186	Alleineigentum	8’400’000	31.03.2025
Kriens, Kosthaustrasse 1, 3, 5 & 7	Alleineigentum	9'620’000	17.04.2025
Zürich, Bederstrasse 103 & 103a	Alleineigentum	7’260’000	26.05.2025
Bern, Amthausgasse 1	Alleineigentum	11’300’000	26.06.2025
Lausanne, Place Chauderon	Alleineigentum	49’330’000	15.10.2025
Zürich, Universitätsstrasse 25	Alleineigentum	8’690’000	19.12.2025
Total		**94'600’000**	

Verkäufe

Ort, Adresse	Besitzverhältnis	Eigentums-übertragung
Moosleerau, Im Winkel 215	Alleineigentum	16.06.2025
Sissach, Itingerstrasse 4-14	Alleineigentum	26.06.2025
Moosleerau, Im Winkel 406	Alleineigentum	13.11.2025

Anlagen	in CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84, Abs. 2, lit. a.	0
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84, Abs. 2, lit. b.	0
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84, Abs. 2, lit. c.	262'570'871[1)]
Total	**262'570'871[1)]**

[1)] davon Anteile vom PURE Real Estate Debt L-QIF mit einem Wert von CHF 6'310'871

Angaben zur Fremdfinanzierung
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Fester Vorschuss sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Per 31. Dezember 2025 ist der PSO in Besitz von Schuldbriefen in einer Höhe von CHF 159.0 Mio.

Kreditart	**Laufzeit**		**Zinssatz**	**31.12.2025**
	von	bis	in %	in CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten				
Festhypothek	23.08.2024	23.08.2026	1.30%	6’450’000
Kassaschein	19.12.2025	02.04.2026	0.34%	6’000’000
Kassaschein	31.10.2025	27.02.2026	0.50%	6’000’000
Kassaschein	30.07.2025	30.01.2026	0.40%	12’000’000
Festhypothek	02.02.2017	01.02.2026	1.44%	150’000
Festhypothek	12.05.2019	11.05.2026	1.02%	400’000
Festhypothek	12.05.2018	11.05.2026	1.49%	200’000
Total Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten				**31’200’000**
Langfristige Verbindlichkeiten Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren				
Festhypothek	28.03.2023	26.03.2027	2.27%	1’200’000
Festhypothek	12.05.2019	11.05.2027	1.10%	400’000
Fester Vorschuss	30.06.2019	30.06.2027	1.15%	1’000’000
Festhypothek	01.07.2017	30.06.2027	1.38%	350’000
Festhypothek	01.07.2021	30.06.2028	0.91%	200’000
Festhypothek	07.07.2021	30.06.2028	0.91%	150’000
Fester Vorschuss	30.06.2019	30.06.2029	1.42%	1’200’000
Festhypothek	01.02.2021	01.02.2030	0.77%	1’955’500
Festhypothek	07.07.2020	30.06.2030	1.13%	500’000
Festhypothek	01.07.2020	30.06.2030	1.12%	200’000
Saron 3 Monate	26.09.2025	25.09.2030	0.62%	6’084’250
Total Fälligkeit in den nächsten 1-5 Jahren				**13’239’750**
Langfristige Verbindlichkeiten Fälligkeit über mehr als 5 Jahre				
Festhypothek	04.01.2021	04.01.2031	0.87%	1’955’500
Festhypothek	02.02.2021	01.02.2031	1.05%	350’000
Festhypothek	01.04.2021	01.04.2031	0.77%	7’010’000
Fester Vorschuss	30.06.2019	30.06.2031	1.75%	1’200’000
Festhypothek	01.07.2022	31.01.2032	2.18%	425’000
Festhypothek	31.08.2022	30.08.2033	2.53%	500’000
Festhypothek	19.10.2022	18.10.2033	2.58%	400’000
Total Fälligkeit über mehr als 5 Jahre				**11’840’500**

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

Kreditart	**Laufzeit**		**Zinssatz**	**31.12.2025**
	von	bis	in %	in CHF
Festhypothek	02.02.2015	01.02.2025	1.66%	250’000
Festhypothek	31.01.2016	01.02.2025	1.51%	150’000
Festhypothek	12.06.2023	12.06.2025	2.34%	3’500’000
Festhypothek	23.08.2024	26.06.2025	1.30%	12'650’000
Fester Vorschuss	30.06.2023	30.06.2025	2.40%	3’800’000
Festhypothek	26.09.2023	25.09.2025	2.34%	6’231’250
Fester Vorschuss	01.12.2025	30.12.2025	0.63%	22’000’000
Total langfristige Verbindlichkeiten				**48'581’250**



Heinrich Gujerstrasse 10 I
Bauma

Angaben zur Geschäftstätigkeit

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	in % der Mietzinseinnahmen
Amman Globalbau AG	8.41%
Beldona AG	5.43%

Geschäfte mit Nahestehenden

Die PURE Funds AG ist Mieterin des 3. und 4. Stockwerkes der Liegenschaft *Zug, Gotthardstrasse 14-16*. Der Mietvertrag wurde am 1. Oktober 2023 zu Marktkonditionen für weitere zehn Jahre bis zum 30. September 2033 verlängert.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gem. Art. 101, Abs. 3, KKV-FINMA

Der PSO zeichnete am 18. Dezember 2024 60'221 Anteile des PURE Real Estate Debt L-QIF zum Preis von CHF 100.00 pro Anteil. Per 31. Dezember 2025 hält der PSO 59'257 Anteile bewertet mit einen NAV pro Anteil von CHF 106.50. Dieser NAV setzt sich zusammen aus den Anschaffungskosten mit einem Preis pro Anteil von CHF 100 zuzüglich der Abgrenzung der zu erwartenden Ausschüttung für das Jahr 2025 in Höhe von CHF 6.50 pro Anteil, welche unter der Position Sonstige Vermögenswerte abgebildet ist. Der PSO plant den Abbau der Anteile am PURE Real Estate Debt L-QIF über das Jahr 2026 hinweg.

Immobiliengesellschaften des Fonds

Der Fonds besitzt keine Immobiliengesellschaften.

Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr ist ein "Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg" von CHF 7'666'254 vorgesehen, was CHF 4.50 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Börsenwert pro Anteil per 30. Dezember 2025 von 3.48% entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 81.0%. Das Ex-Datum ist der 22. April 2026, das Zahlungsdatum der 24. April 2026.

Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Weitere Informationen gem. Art. 95 KKV-FINMA

Es bestehen keine weiteren Informationen, welche auf die Beurteilung der Vermögens- oder Finanzierungslage Einfluss hätten.

Sonstige Informationen für die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 30. September 2025 genehmigt und traten per 1. Oktober 2025 in Kraft.

Die Fondsvertragsänderungen umfassten im Wesentlichen Anpassungen am Fondsvertrag im Zusammenhang mit der Aufhebung der Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger und der Erweiterung des Anlegerkreises auch auf nicht-qualifizierte Anleger, um den PSO für die Kotierung an der SIX Swiss Exchange vorzubereiten.

Der Fondsvertrag wurde zusätzlich an den neuen Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. Namentlich wurde in § 7 Ziff. 2 das Vorgehen bei aktiven Verstössen von Anlagevorschriften und in einem neuen § 26 der Statuswechsel zu einem L-QIF eingefügt. Bei den übrigen Anpassungen handelt es ich um formelle und sprachliche Anpassungen.

Neu wurde ein Prospekt als integrierter Bestandteil des Fondsvertrags erstellt. Die bisherigen Angaben im Anhang wurden grundsätzlich mit weiteren Ergänzungen in den Prospekt integriert. Der Prospekt wurde an das Muster der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst.

Weiter wurden formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht berührten und daher nicht ausdrücklich veröffentlich wurden (beispielsweise sprachliche Anpassungen sowie Anpassungen der Terminologie, Konkretisierungen, Anpassungen von Verweisen oder in der Aufzählungsreihenfolge).

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss Publikation vom 27. August 2025:

§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

Der Anlegerkreis des Immobilienfonds ist derzeit auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrags beschränkt. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die folgenden Änderungen vorgenommen:

a) Auf die Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 wird künftig verzichtet. Der Kreis der Anleger ist nicht mehr beschränkt (§ 1 Ziff. 1 und § 5 Ziff. 1, siehe dazu auch § 5).

b) Die Bestimmung gemäss § 1 Ziff. 4, wonach die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG den Immobilienfonds von bestimmten Pflichten befreit hat, wird gestrichen. Namentlich werden in § 1 Ziff. 4 die Befreiungen gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG der folgenden Vorschriften aufgehoben: a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes; b) die Pflicht, die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert zu publizieren; c) die Pflicht wonach Anlagen in unbebaute Grundstücke nur zulässig sind, wenn diese für eine umgehende Überbauung geeignet sind und über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen (siehe dazu auch § 8 und § 15); d) die Pflicht, wonach die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach der Lancierung des Immobilienfonds erfüllt sein müssen.; und e) die Pflicht, dass die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen darf (siehe dazu auch § 15).

c) Weiter wird die in § 1 Ziff. 4 Abs. 2 vorgesehene Befreiung von der Prospektpflicht aufgehoben.

Die Ausnahme in Bezug auf die Pflicht zur Einzahlung in bar (Sacheinlage) und die damit einhergehende Befreiung von der Pflicht neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen, werden beibehalten.

§ 4 Die Depotbank

In § 4 Ziff. 5 Abs. 2 wird neu eingefügt, dass der Prospekt Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken enthält. Diese Ergänzung erfolgt aus dem Umstand, dass neu ein Prospekt zu veröffentlichen ist.

§ 5 Die Anleger

In § 5 Ziff. 1 wird die Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG») aufgehoben. Der Kreis der Anleger ist neu nicht beschränkt.

Entsprechend wird in § 5 Ziff. 6 die Verpflichtung der Anleger nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen, aufgehoben.

In § 5 Ziff. 8 (neu Ziff. 7) wird der Begriff «Anhang» mit dem Begriff «Prospekt» ersetzt.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

In § 6 Ziff. 6 wird die Verpflichtung der Depotbank und der Fondsleitung Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von § 17 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt oder in Anteile einer anderen Klasse umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen, aufgehoben.

In § 6 Ziff. 7 wird die Bestimmung, dass die Anteile ausserbörslich gehandelt werden, aufgehoben.

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

In § 7 Ziff. 1 wird die Ausnahme der Einhaltung der Anlagevorschriften für die Dauer von fünf Jahren nach Lancierung aufgehoben. Diese Frist läuft im Dezember 2025 ab, die Voraussetzungen werden jedoch bereits eingehalten, weshalb die Ausnahme nicht mehr benötigt wird. Die Anlagevorschriften sind entsprechend ständig einzuhalten.

§ 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Im Titel wird der Begriff «Anlageziel» gestrichen und der Titel in «§ 8 Anlagepolitik» geändert.

In § 8 Ziff. 2 Abs. 1 wird konkretisierend ergänzt, dass Spezialimmobilien unter den Wohnanteil fallen, sofern sie «gemäss den Bestimmungen von § 8 Ziff. 3 dieses Fondsvertrags» auch Wohncharakter haben. Der Absatz wird zudem ergänzt mit dem Hinweis, dass die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken im Prospekt offen zu legen sind.

Die Verweise auf den Anhang in § 8 Ziff. 2 Abs. 5 und § 8 Ziff. 5 werden gestrichen und stattdessen auf den Prospekt verwiesen.

In § 8 Ziff. 2 wurde bei den Angaben zum ESG die Angaben zu den Verbrauchsdaten im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitskennzahlen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) in einem neuen Absatz ergänzt. Diese Angaben waren vorher bereits im Anhang des Fondsvertrags vorhanden.

Ferner wird in § 8 Ziff. 3 der bisherige Zusatz in Bezug auf die bisherige Ausnahme im Zusammen mit unbebauten Grundstücken gestrichen (siehe dazu auch § 1und § 15).

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

In § 9 Ziff. 4 wird konkretisierend der Begriff «höchstens» im Zusammenhang mit der prozentualen Beschränkung der Kreditlimite bezogen auf das Nettofondsvermögen eingefügt.

§ 14 Belastung der Grundstücke

In § 14 Ziff. 2 Abs. 2 wird die zeitlich bis zum 31. Dezember 2025 befristete Ausnahmebewilligung der FINMA in Bezug auf die Belastung aller Grundstücke wurde aufgehoben. Die Belastung aller Grundstücke darf neu ein Drittel des Verkehrswertes im Durchschnitt nicht übersteigen.

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

In § 15 Ziff. 1 wird die Ausnahmebestimmung, dass die befristeten Anlagebeschränkungen spätestens bis zum 31. Dezember 2025 vollständig zu erfüllen sind, wurden aufgehoben. Bisher wurde festgehalten, dass Begrenzungen und Vorgaben zur Risikoverteilung spätestens in zwei, drei und vier Jahre nach Lancierung zu erfüllen sind.

In § 15 Ziff. 2 wird festgehalten, dass die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen sind. Bisher wurde festgehalten, dass sie für den Zeitraum von spätestens zwei, drei und vier Jahre nach Lancierung aufgrund einer Ausnahmegenehmigung auf (vier/sechs/acht) Grundstücke zu verteilen sind.

In § 15 Ziff. 3 wird neu festgehalten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks nicht mehr als 25% vom Gesamtportfolio betragen darf. Bisher wurde festgehalten, dass nach Ablauf der zweijährigen Frist gemäss Art. 67 Abs. 4 KKV der Verkehrswert eines Grundstückes nicht mehr als 35% des Fondsvermögens betragen darf.

In § 15 Ziff. 4 wird die Beschränkung in Bezug auf die bisherige Ausnahme im Zusammenhang mit unbebauten Grundstücken gestrichen (siehe dazu auch § 1 und § 8).

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

In § 17 Ziff. 1 wird der Verweis auf die Gesetzesbestimmung von Art. 10 Abs. 5 KAG gestrichen. Die Ausnahmegenehmigung erfolgt bei einem Immobilienfonds für nicht qualifizierte Anleger aufgrund der Regelung von Art. 78 Abs. 4 KAG im Zusammenhang mit der Befreiung von der Pflicht der Einzahlung der Anteile in bar (Sacheinlage).

In § 17 Ziff. 2 wird der Begriff «Anhang» durch den Begriff «Prospekt» ersetzt.

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten

In § 18 Ziff. 1 wird der Begriff «Anhang» durch den Begriff «Prospekt» ersetzt.

In § 18 Ziff. 2 wird der Begriff «Satz» konkretisierend durch den Begriff «Höchstsatz» und der Begriff «Anhang» durch den Begriff «Prospekt» ersetzt.

In § 18 Ziff. 3 wird die Belastung des Fondsvermögens mit den Nebenkosten, die bei der Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen zugunsten des Fondsvermögens erhoben werden, aufgehoben. Die Fondsleitung erhebt keine solchen Nebenkosten zulasten der Anleger. Die bisherige Ziff. 3 wird daher gestrichen.

Ebenfalls wird in § 18 Ziff. 4 (neu Ziff. 3) der Begriff «Anhang» durch den Begriff «Prospekt» ersetzt und es wird präzisiert, dass für die Auszahlung des Liquidationsbetreffnisses im Falle der Auflösung des Fonds «zugunsten der Depotbank» eine Gebühr erhoben werden kann.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 1 wird festgehalten, dass der effektiv angewandte Satz für die Verwaltungskommission jeweils im Jahres- und neu auch im Halbjahresbericht ersichtlich ist.
In § 19 Ziff. 2 wird festgehalten, dass die Auszahlung der Depotbankkommission neu jährlich statt vierteljährlich ausbezahlt wird. Zudem wird festgehalten, dass der effektiv angewandte Satz für die Depotbankkommission jeweils im Jahres- und neu auch im Halbjahresbericht ersichtlich ist und der Begriff «Nettoinventarwert» wird konkretisierend durch den Begriff «Nettofondsvermögen» ersetzt.
In § 19 Ziff. 3 wird konkretisierend der Begriff «Ausschüttung» in Klammern hinter dem Teilsatz «Für die Auszahlung des Jahresertrags» hinzugefügt.

§ 19 Ziff. 4 wird allgemein an die revidierte Kollektivanlagenverordnung und den Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. Namentlich werden die folgenden Anpassungen vorgenommen.

- In § 19 Ziff. 4 lit. a) werden in den Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen neu auch die Abrechnungs- und Abwicklungskosten sowie die Bankspesen aufgeführt.
- In § 19 Ziff. 4 lit. d) wird konkretisiert der Begriff «jährlich» im Zusammenhang mit den Honoraren der Prüfgesellschaft für die Prüfung gestrichen.
- In § 19 Ziff. 4 lit. g) werden konkretisierend auch die Kosten für die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte aufgeführt.
- Neu hinzugefügt wurden in § 19 Ziff. 4 lit. l) die Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen.
- Neu hinzugefügt wurden in § 19 Ziff. 4 lit. m) die Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Fonds (bisher geregelt in § 19 Ziff. 5 lit. g).
- Neu hinzugefügt wurden in § 19 Ziff. 4 lit. n) die Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Fonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
- Neu hinzugefügt wurden in § 19 Ziff. 4 lit. o) die Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.

§ 19 Ziff. 5 wird allgemein an die revidierte Kollektivanlagenverordnung und den Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. Namentlich werden die folgenden Anpassungen vorgenommen.

- In § 19 Ziff. 5 lit. b) wird präzisiert, dass die Fondsleitung und Depotbank Anspruch auf Ersatz der Auslagen haben, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrags entstanden sind, die im Zusammenhang mit Erst- und neu auch Wiedervermietungen von Immobilien entstehen.
- In § 19 Ziff. 5 lit. d) wird neu festgehalten, dass die Fondsleitung und Depotbank Anspruch auf Ersatz der Auslagen für den Liegenschaftsaufwand haben, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird.
- In § 19 Ziff. 5 lit. g) werden die Kosten und Gebühren betreffend eine allfällige Kotierung gestrichen, da diese neu unter § 19 Ziff. 4 lit. m) aufgeführt sind.
- In § 19 Ziff. 5 lit. g) werden die Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung des Immobilienfonds gestrichen.

In § 19 Ziff. 10 wird der Begriff «Anhang» durch den Begriff «Prospekt» ersetzt.

In 19 Ziff. 11 wird konkretisierend der Begriff «verbundene» im Zusammenhang mit der der Verwaltungskommission von Zielfonds gestrichen.

§ 20 Rechenschaftsablage

In § 20 wird eine neue Ziff. 4 eingefügt, welche festhält, dass innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres die Fondsleitung einen Halbjahresbericht veröffentlicht.

§ 23 Publikationen

In § 23 Ziff. 1 wird der Begriff «Anhang» durch den Begriff «Prospekt» ersetzt.

In § 23 Ziff. 3 wird neu festgehalten, dass die Fondsleitung die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Antei-len in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium publiziert. Die Preise werden mindes-tens einmal im Monat indikativ publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt. Bisher wurde festgehalten, dass die Fondsleitung die Ausgabe- und Rücknah-mepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf dem im Anhang bezeichneten Publikationsorgan publiziert. Die Fondsleitung war bisher von der Preispublikation befreit. Sie hat die Preise jedoch auf freiwilliger Basis gemäss den Anga-ben im Anhang veröffentlicht. Ebenfalls wurde in diesem Zusammenhang der Verweis auf den Anhang in einen Verweis auf den Prospekt geändert.

In § 23 Ziff. 4 wird neu festgehalten, dass der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformations-blatt, sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie allen Vertreibern kostenlos bezogen werden können.

Änderungen im Verwaltungsrat der Fondsleitung

Es gab während der Berichtsperiode keine Änderungen im Verwaltungsrat.

Rechtsstreitigkeiten

Nach dem Kauf einer Liegenschaft gab die Fondsleitung gestützt auf Sanierungsunterlagen der Voreigentü-merin aus den Jahren 2013/14 eine neue Gebäudeschätzung bei der kantonalen Gebäudeversicherung in Auftrag, da sie der Ansicht war, dass die aktuelle zu tief war und das Risiko einer Versicherungsunterdeckung bestand. Die vorgenommene Nachschätzung der kantonalen Gebäudeversicherung ergab einen Mehrwert und damit einen neuen höheren Brandlagerwert. In der Folge verfügte die Standortgemeinde gestützt auf diese Nachschätzung Nachforderungen von Wasseranschluss- sowie Abwasseranschlussgebühren. Gegen diese Verfügungen hat die Fondsleitung Einsprache beim zuständigen Gericht erhoben. Der doppelte Schrif-tenwechsel wurde abgeschlossen. Demnächst findet eine Vorverhandlung vor Gericht statt.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der PSO alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag erfüllt.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilien auf Nahe-stehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).



Muttergasse 21 | St. Gallen

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
CH-6300 Zug

Zürich, 23. Januar 2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2025

An die Geschäftsleitung der PURE Funds AG

Referenz-Nummer
118410.2502

Auftrag
Im Auftrag der PURE Funds AG als Fondsleitungsgesellschaft des Immobilienfonds PURE Swiss Opportunity REF hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der PURE Funds AG gehaltenen Renditeliegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2025 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften der PURE Funds AG.

Bewertungsstandards
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.
Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Definition des Marktwertes
Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.
Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten («Brutto-Marktwert»). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der PURE Funds AG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Bewertungsmethoden
Wüest Partner bewertet die Renditeliegenschaften der PURE Funds AG unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft (unendlicher Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung
Alle Liegenschaften der PURE Funds AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden zwei Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse
Per 31. Dezember 2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 18 Renditeliegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller 18 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 beträgt 256'260'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der PURE Funds AG in der Übersicht:

PURE Funds AG	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Renditeliegenschaften	18	256 260	100.0%
Total Liegenschaften	**18**	**256 260**	**100.0%**

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden zwei Liegenschaft neu erworben:

Strasse	Ort	Marktwert in TCHF	Anteil am Total
Place Chauderon 24/26	Lausanne	49 330	85.0%
Universitätstrasse 25	Zürich	8 690	15.0%
Total Liegenschaften		**58 020**	**100.0%**

Zudem wurde in der Berichtsperiode eine Liegenschaft veräussert:
– Im Winkel 406, Moosleerau

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der PURE Funds AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG, Zürich den 23. Januar 2026

Nico Müller MRICS
MSc in Architecture ETH;
Partner

Adrian Kröpfli
MSc in Real Estate HSLU;
Director

Anhang: Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- *Flächen:* In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der PURE Funds AG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der entsprechenden Verwaltung verifiziert.
- *Mieterspiegel:* Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2026 für die Bewertungen per 31. Dezember 2025 wurden aus den Vorbewertungen übernommen und mit Informationen bis Dezember 2025 ergänzt resp. aktualisiert.
- *Diskontierungsatz:* Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der PURE Funds AG bewegen sich zwischen 2.30 Prozent bis 3.80 Prozent (netto, real).
- *Teuerung:* In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflow-Entwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- *Indexierung Mietverhältnisse:* Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- *Mieterrisiken:* Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- *Terminierung Zahlungsströme:* Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig, abgebildet.
- *Auslagerung Nebenkosten:* Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- *Unterhaltskosten:* Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

PURE Funds AG
Zug

Kurzbericht der kollektivanlagen-gesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung 2025

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung PURE Funds AG, Zug

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds PURE Swiss Opportunity REF – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 30 bis 51) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen

resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

David Lusti

Zürich, 26. März 2026



Weitere Informationen und Kontakt

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14 **I** 6300 Zug
www.pure.swiss

Michael Kirschner **I** Head Investment Management
Tel +41 41 726 19 13 **I** michael.kirschner@pure.swiss