# PURE Swiss Opportunity REF

## Halbjahresbericht 2022

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art „Immobilienfonds“

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2022

# Inhaltsverzeichnis


| | |
|---|---|
| **Auf einen Blick** | **4** |
| **Organisation** | **5** |
| **Nützliche Hinweise** | **6** |
| **Portfoliobericht** | **7** |
| **Liegenschaften** | **9** |
| **Portfolioübersicht** | **14** |
| **Das Wichtigste in Kürze** | **16** |
| **Vermögensrechnung** | **18** |
| **Erfolgsrechnung** | **20** |
| **Anhang** | **21** |

# Auf einen Blick

Die wichtigsten Zahlen per 30. Juni 2022

## Portfoliowert

**72.6 Mio. CHF**

Der Portfoliowert konnte gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 um CHF 52.6 Mio. gesteigert werden.

## Soll-Mietertrag

**0.6 Mio. CHF**

Der Sollmietertrag der Periode konnte gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 um 43% gesteigert werden.

## Leerstandsquote

**1.17%**

Tiefe periodische Leerstandsquote von 1.17% trotz Portfoliowachstum.

## EBIT-Marge

**72.72%**

Die EBIT-Marge konnte gegenüber dem Gesamtgeschäftsjahr 2021 von 60.84% auf 72.72% gesteigert werden.

## Anlagerendite

**11.81%**

Starke Anlagerendite im 1. Halbjahr 2022 von 11.81% im Vergleich zum Gesamtgeschäftsjahr 2021 von 9.69%.

## ROE

**11.79%**

Die Eigenkapitalrendite im 1. Halbjahr 2022 von 11.79% übertrifft auch dieselbe für das Gesamtgeschäftsjahr 2021 von 9.77%.

# Organisation

| | |
|---|---|
| **Fondsleitung** | PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug |
| **Verwaltungsrat** | Christian Gees, Präsident |
| | Carmen Lauener, Vizepräsidentin |
| | André Schülke, Mitglied |
| | Felix Horber, Mitglied |
| | Marco Fiorini, Mitglied |
| **Geschäftsleitung** | Flavio Lauener, Co-CEO / CIO |
| | Francesco Rizzello, Co-CEO / COO |
| **Aufsichtsbehörde** | FINMA |
| **Depotbank** | BCV (Banque Cantonale Vaudoise), Lausanne |
| **Schätzungsexperten** | Wüest Partner AG, Zürich |
| **Revisionsstelle** | KPMG AG, Zürich |
| **Bewirtschaftung** | Wincasa AG, Zürich |

# Nützliche Hinweise

| | |
|---|---|
| **Fondsname** | PURE Swiss Opportunity REF |
| **ISIN / Valor** | CH0555854626 / 55585462 |
| **Bloomberg Code** | PURECHF SW |
| **Fondsdomizil** | Schweiz |
| **Fondswährung** | CHF |
| **Rechtsform** | Vertraglicher Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (Art. 25 ff. KAG) |
| **Verwendung Erträge** | Ausschüttend |
| **Indikativer NAV** | Quartalsweise publiziert |
| **Handelbarkeit** | Sekundärhandel über BCV (Banque Cantonale Vaudoise) |
| **Rücknahme von Fondsanteilen** | Ende Geschäftsjahr / Kündigungsfrist 12 Monate |
| **Rechnungsjahr** | 1. Januar bis 31. Dezember |
| **Fondsvertrag mit Anhang** | www.pure.swiss, www.swissfunddata.ch |
| **Kommissionen und Vergütungen** | Siehe Seite 22 |

# Portfoliobericht

## Marktsituation / Trends

Die Schweizer Nationalbank hat im Juni 2022 den Leitzins um 50 Basispunkte auf -0.25% erhöht und damit eine Zinswende in der Schweiz eingeläutet. Die durchschnittlichen Zinsen für langfristige Hypotheken sind in der Folge am deutlichsten gestiegen, während kurzfristige Hypotheken nur leichte Zinserhöhungen verzeichneten. Die aktuell erhöhte Inflationsrate im Juli 2022 mit 3.4% im Vergleich zum Vorjahresmonat unterstreicht die aktuelle Zinsentwicklung, ist aber im Vergleich zum Inflationsniveau im EU-Raum von 9.8% sowie in den USA von 8.5% jeweils im Vergleich zum Vorjahresmonat relativiert zu betrachten.

Auf das Portfolio des PURE Swiss Opportunity REF (PSO) hatte der Zinsanstieg bei den Hypotheken bisher keine wesentlichen Auswirkungen. Rund ein Drittel des Hypothekenportfolios ist langfristig bis in das Jahr 2030 und 2031 gebunden. Die restlichen kurzfristigen Finanzierungen konnten im Juli und August 2022 mit einem Zinsniveau von 75-79 Basispunkten für 6 Monate angebunden werden.

## Kapitalerhöhung / Sacheinlage

Der PSO konnte sein Nettofondsvermögen im Juni 2022 durch eine Kapitalerhöhung durch Bareinzahlung sowie die Übernahme einer Sacheinlage um CHF 17.4 Mio. erhöhen.

## Liegenschaften

Aus dem Erlös der Kapitalerhöhung und der Einbringung der Sacheinlage hat der PSO weitere attraktive Liegenschaften mit einem Marktwert per 30. Juni 2022 von CHF 44.5 Mio. erworben.

Die Zukäufe befinden sich in Interlaken an der Marktgasse 11 / 13 (BE) und Risch/Holzhäusern am Rigiweg 23 (ZG). Ein Wohnliegenschaftsportfolio in Ueken an der Dorfstrasse 10 bis 14 (AG) wurde durch eine Sacheinlage übernommen.

Die Diversifikation des PSO nach Standort/Lage, Grösse und Nutzung konnte mit den zusätzlichen Liegenschaften weiter verbreitert werden. Alle Liegenschaften haben substanziell zum positiven Halbjahresergebnis beigetragen.

## Vermietungsquote / Mietzinsentwicklung / grösste Mieter im Portfolio

Die Vermietungsquote beträgt per Stichtag 30. Juni 2022 98.1%. Die Soll-Nettomieteinnahmen des Fonds betragen per 30. Juni 2022 CHF 2.7 Mio. p.a.

Die Leerstandsquote per Stichtag 30. Juni 2022 von 1.9% ist auf natürliche Mieterfluktuationen zurückzuführen.

Sämtliche Mietverträge der zugekauften Liegenschaften sind neu und zu Marktkonditionen abgeschlossen worden. Die Mietverträge der Retail-Mieter können aufgrund der Teuerung gemäss Vertrag jederzeit angepasst werden. Jene der Wohnungsmieter hängen von der Entwicklung des Referenzzinssatzes ab (derzeit 1.25%).

Mit einem Anteil von 20.1% an den Mieterträgen im 1. Halbjahr 2022 ist der Kinderladen ELF der grösste Mieter der Liegenschaft Solothurn und des PSO. Die drei grössten Mieter machen rund 36.0% der Sollmieterträge im 1. Halbjahr 2022 aus.

## Sanierungen / Projekte

Der geplante Umbau der Liegenschaft in Biel an der Rainstrasse 16 verläuft planmässig. Die Grundlagen für das Baugesuch und die Layout-Szenarien konnten finalisiert und eingereicht werden. Der PSO befindet sich derzeit in Gesprächen mit potenziellen Betreibern und plant die Evaluation im 2. Halbjahr 2022 abzuschliessen.

## ESG / Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitskriterien sind ein integraler Bestandteil der Fondsstrategie. Im Vordergrund stehen zu Beginn einfach umsetzbare und effektive Massnahmen. So wird von jeder Liegenschaft ein GEAK (Gebäude Energie Ausweis der Kantone) erstellt. Bis zum Abschluss des Geschäftsjahres 2022 wird für alle Liegenschaften ein Wüest Partner Nachhaltigkeitsrating eingeholt, welches anhand von 5 Themen und jeweils 9 Kriterien jede Liegenschaft hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit beurteilt. Die Liegenschaft in Ueken konnte im Minergie-Standard erworben werden.

Langfristig sollen alle fossilen Energieträger durch erneuerbare Energien ersetzt werden. Dieser Wechsel soll insbesondere bei Ersatzinvestitionen in die Wärmeerzeugung vorgenommen werden. Um den Absenkpfad zur Reduktion der $CO^2$-Emissionen gemäss den Zielsetzungen der Energiestrategie 2050 des Bundes zu ermitteln, beabsichtigen wir, für das gesamte Portfolio den Wüest Partner $CO^2$ Rechner einzusetzen.

Mittelfristig strebt die Fondsleitung eine Teilnahme an einem standardisierten ESG Rating an. Derzeit stehen der ESG Benchmark SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) und das international weit verbreitete ESG Rating von GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) im Vordergrund.

## COVID-19

Der PSO war weder im 1. Halbjahr 2021 noch im 1. Halbjahr 2022 von der Covid-Pandemie betroffen. Allfällige Mietzinserlasse zu Gunsten der Mieter von Geschäftsflächen wurden keine gefordert. Auf den Wert der Liegenschaften hatte die Pandemie keinen Einfluss.

## Ausblick 2. Halbjahr 2022

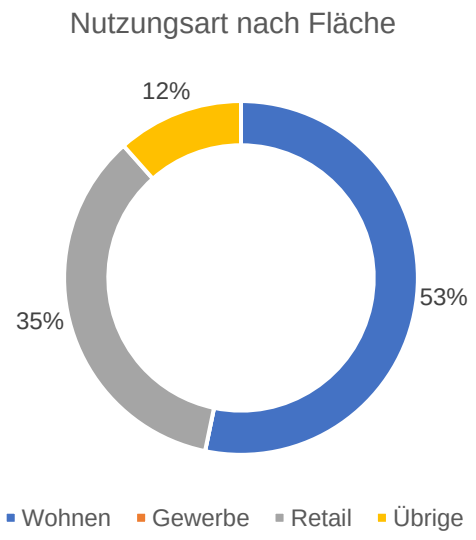
Der PSO prüft diverse Opportunitäten für die Einbringung von weiteren Sacheinlagen. Des Weiteren werden zurzeit attraktive Immobilien für eine weitere Kapitalerhöhung im Herbst 2022 angebunden. Der PSO plant bis zum Jahresende 2022 das Immobilienportfolio auf über CHF 100 Mio. auszubauen.

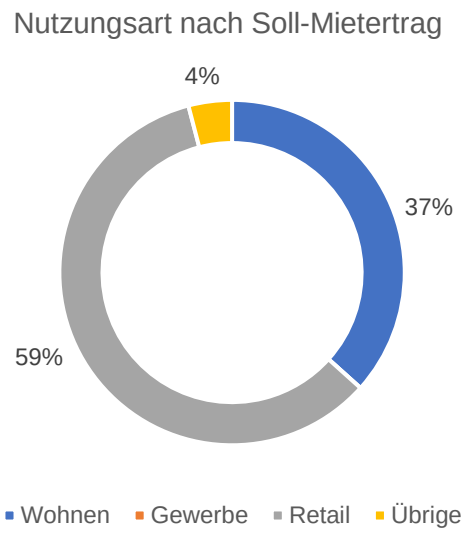
# Liegenschaften

## Solothurn (SO), Hauptgasse 18/28

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahre | Bruttorendite | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **20.9 Mio.** | **8.2[1] / 3.7[2]** | **3.7%** | **1900 / 2020** |

| Vermietungsquote | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio | Grösster Mieter |
|---|---|---|---|
| **97.6%** | **776'984** | **28.8%** | **Kinderladen ELF GmbH** |

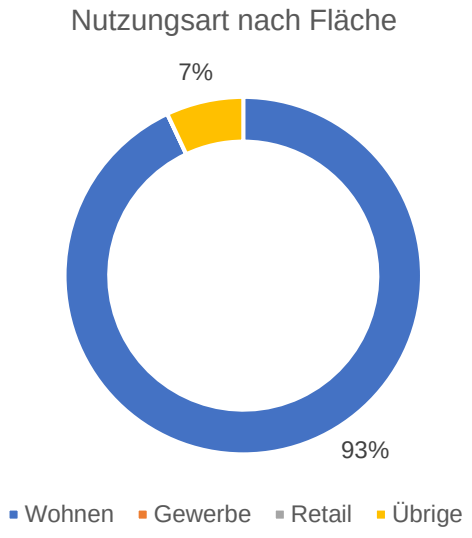


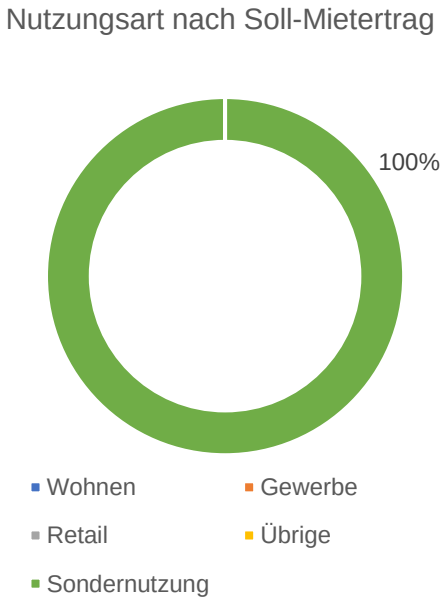




[1] WAULT berücksichtigt mit Optionsverlängerungen
[2] WAULT mit Mindestlaufzeit

## Biel (BE), Rainstrasse 16 (Umbauprojekt)

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahre | Bruttorendite | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **7.3 Mio.** | **1.2** | **3.5%** | **1992 / 2019** |
| Vermietungsquote | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio | Grösster Mieter |
| **100%** | **250’000** | **9.3%** | **Roventa** |

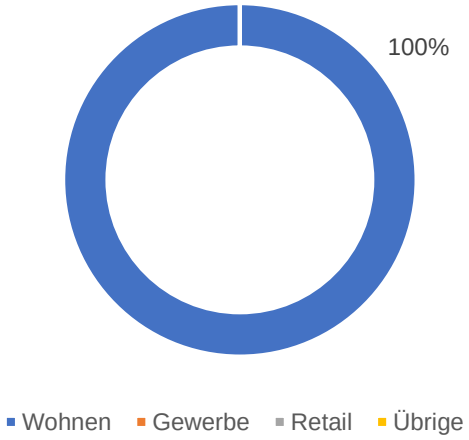


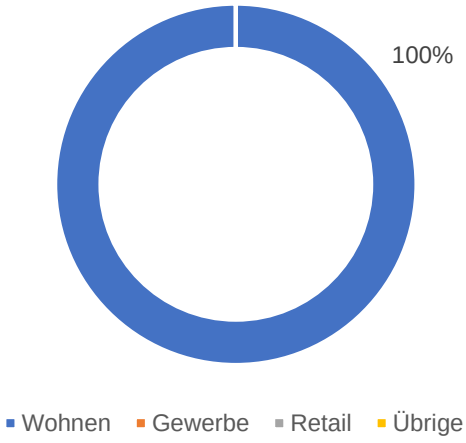
## Ueken (AG), Dorfstrasse 10 – 14

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahre | Bruttorendite | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **19.7 Mio.** | **-** | **3.6%** | **2021** |
| Vermietungsquote | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio | Grösster Mieter |
| **97.4%** | **706’380** | **26.1%** | **n/a** |

Nutzungsart nach Fläche

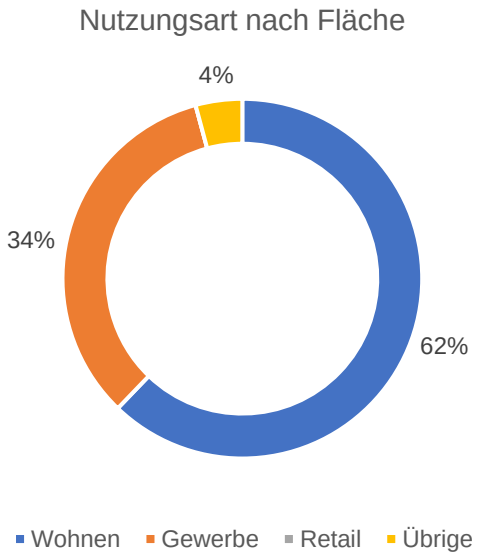


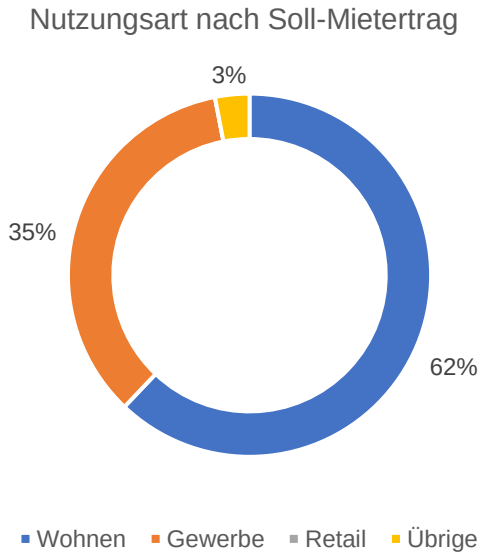

Nutzungsart nach Soll-Mietertrag



## Risch (ZG), Rigiweg 23

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahre | Bruttorendite | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **7.0 Mio.** | **2.5[3)]** | **3.5%** | **1988 / 1995** |
| **Vermietungsquote** | **Soll-Mietertrag p.a. in CHF** | **Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio** | **Grösster Mieter** |
| **93.8%** | **248’520** | **9.2%** | **Porsche** |

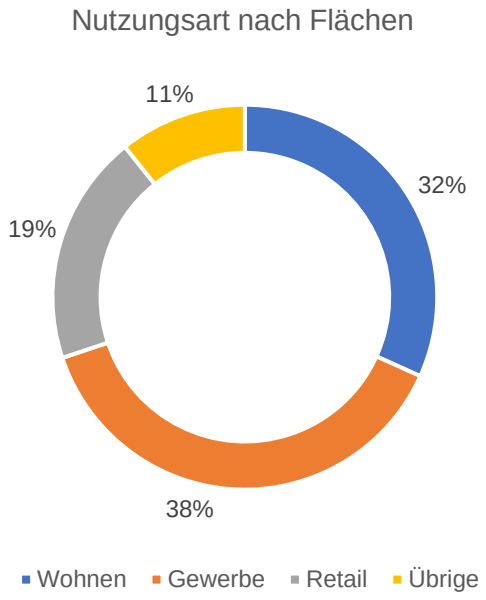


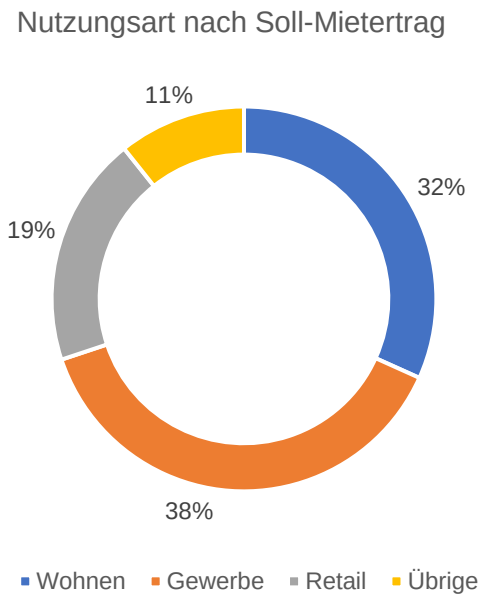




[3)] WAULT Mietvertrag Porsche

## Interlaken (BE), Marktgasse 11/13

| Marktwert in CHF | WAULT in Jahre | Bruttorendite | Baujahr / Renovation |
|---|---|---|---|
| **17.7 Mio.** | **6.0** | **4.1%** | **1827 / 2020** |
| Vermietungsquote | Soll-Mietertrag p.a. in CHF | Anteil Soll-Mietertrag am Gesamtportfolio | Grösster Mieter |
| **100%** | **720’000** | **26.6%** | **Amman Globalbau AG** |

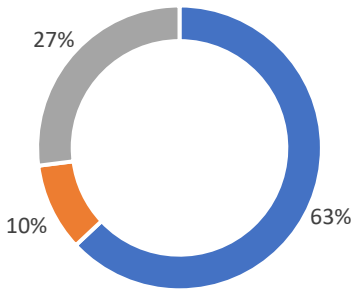


# Portfolioübersicht

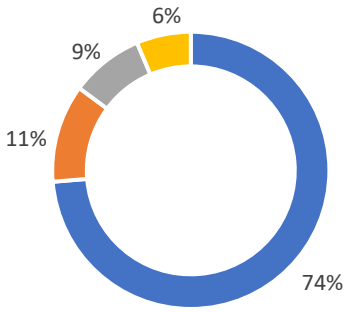
## Standorte der Liegenschaften

## Marktwerte nach Regionen




| | |
|---|---|
| Mittelland | 63% |
| Zentralschweiz | 10% |
| Nordwestschweiz | 27% |

## Nutzung nach Flächen

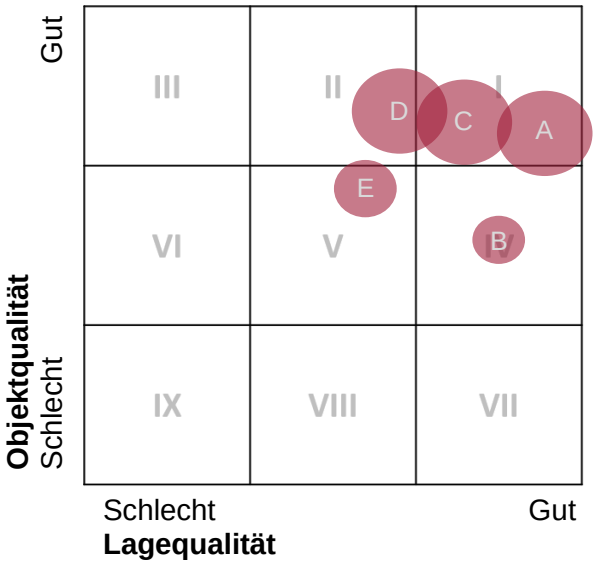



| | |
|---|---|
| Wohnen | 74% |
| Verkauf | 11% |
| Gewerbe/Industrie | 9% |
| Übrige Nutzungen | 6% |

## Kennzahlen Gesamtportfolio

| Total Marktwert in CHF | WAULT in Jahre | Bruttorendite |
|---|---|---|
| **72.6 Mio.** | **13.5[4] / 5.2[5]** | **3.7%** |
| Vermietungsquote | Diskontierungssatz | 3 grösste Mieter |
| **98.9%** | **2.73%** | **36%** |

## Marktmatrix




A Solothurn, Hauptstrasse 18/20
Totalsaniert in Fortführung

B Risch, Rigiweg 23
Bestand in Fortführung

C Interlaken, Marktgasse 11/13
Neubau und saniert in Fortführung

D Ueken, Dorfstrasse 10-14
Neubau in Fortführung

E Biel, Rainstrasse 16
Bestand in Mischzone
Umnutzung mit ESG Massnahmen

[4] WAULT berücksichtigt mit Optionsverlängerungen
[5] WAULT gemäss Mindestlaufzeit

# Das Wichtigste in Kürze

**Kennzahlen per 30. Juni**

| **Fremdfinanzierung** | **Einheit** | **30.06.2022** | **30.06.2021** |
|---|---|---|---|
| Aufgenommene Fremdmittel | CHF | 36’021’000 | 9’800’000 |
| Verkehrswert der Liegenschaften | CHF | 72’567’000 | 20’000’000 |
| **Fremdfinanzierungsquote** | **%** | **49.64** | **49.00** |
| | | | |
| **Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierung** | **Jahre** | **2.85** | **0.08** |
| | | | |
| **Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierung** | **%** | **0.520** | **0.375** |

| **Mietausfallrate** | **Einheit** | **01.01.-30.06.2022** | **04.12.2020-30.06.2021** |
|---|---|---|---|
| Leerstände | CHF | 7’292 | - |
| Verluste aus Forderungen | CHF | - | - |
| Soll-Nettomieten | CHF | 621’211 | 429’073 |
| **Mietausfallrate** | **%** | **1.17** | **0.00** |

| **Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)** | **Einheit** | **01.01.-30.06.2022** | **04.12.2020-30.06.2021** |
|---|---|---|---|
| Gesamterfolg | CHF | 3’767’596 | 258’695 |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode | CHF | 14’534’831 | - |
| Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert | CHF | 17’417’990 | 12’470’717 |
| **Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)** | **%** | **11.79** | **2.07** |

| **Rendite des investierten Kapitals (ROIC)** | **Einheit** | **01.01.-30.06.2022** | **04.12.2020-30.06.2021** |
|---|---|---|---|
| Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand | CHF | 3’460’052 | 244’211 |
| Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen (GAV) | CHF | 34’630’916 | 20’973’308 |
| **Rendite des investierten Kapitals (ROIC)** | **%** | **9.99** | **1.16** |

| **Anlagerendite** | **Einheit** | **01.01.-30.06.2022** | **04.12.2020-30.06.2021** |
|---|---|---|---|
| NAV zu Beginn der Berichtsperiode | CHF | 110.50 | 100.00 |
| NAV am Ende der Berichtsperiode | CHF | 119.08 | 102.09 |
| Ausschüttung je Anteil in Periode | CHF | 4.00 | - |
| **Anlagerendite** | **%** | **11.81** | **2.09** |

| **Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)** | **Einheit** | **01.01.-30.06.2022** | **04.12.2020-30.06.2021** |
|---|---|---|---|
| Betriebsgewinn | CHF | 446’463 | 163’432 |
| Netto-Mieteinnahmen | CHF | 613’919 | 429’073 |
| **Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)** | **%** | **72.72** | **38.09** |

| **Fondsbetriebsaufwandsquote[6)]** | **Einheit** | **30.06.2022** | **30.06.2021** |
|---|---|---|---|
| Betriebsaufwand exkl. Sondereffekte | CHF | 205’366 | 166’585 |
| Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen (GAV) | CHF | 29’894’716 | 23’752’557 |
| Durchschnittliches Nettofondsvermögen (NAV) | CHF | 15’542’039 | 12’110’739 |
| **Fondsbetriebsaufwandquote Ø GAV (TER REF GAV)** | **%** | **0.69** | **0.70** |
| **Fondsbetriebsaufwandquote Ø NAV (TER REF NAV)[7)]** | **%** | **1.32** | **1.38** |

| | | |
|---|---|---|
| **Ausschüttungsrendite** | **n/a** | **n/a** |
| **Ausschüttungsquote (Payout Ratio)** | **n/a** | **n/a** |

Es erfolgt lediglich eine jährliche Ausschüttung.

| | | |
|---|---|---|
| **Agio/Disagio** | **n/a** | **n/a** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Performance** | **n/a** | **n/a** |

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

6) Auf 12 Monate annualisiert

7) TER REF NAV ersetzt den TER REF MV, da der Fonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wird.

# Vermögensrechnung

| Vermögensrechnung | 30.06.2022<br>CHF | 30.06.2021<br>CHF |
|---|---|---|
| **Aktiven** | | |
| Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken | 443’001 | 3’817’055 |
| Grundstücke | | |
| Wohnbauten | 19’700’000 | 0 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 7’263’000 | 0 |
| Gemischte Bauten | 45’604’000 | 20’000’000 |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten | 0 | 0 |
| Total Grundstücke | 72’567’000 | 20’000’000 |
| Sonstige Vermögenswerte | 223’258 | 239’566 |
| **Gesamtfondsvermögen** | **73’233’258** | **24’056’621** |
| **Passiven** | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | -24’300’000 | -9’800’000 |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | -1’072’052 | -1’527’209 |
| **Total kurzfristige Verbindlichkeiten** | **-25’372’052** | **-11’327’209** |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | -11’721’000 | 0 |
| **Total langfristige Verbindlichkeiten** | **-11’721’000** | **0** |
| **Total Verbindlichkeiten** | **-37’093’052** | **-11’327’209** |
| **Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern** | **36’140’206** | **12’729’412** |
| Geschätzte Liquidationssteuern | -945’957 | 0 |
| **Nettofondsvermögen** | **35’194’249** | **12’729’412** |

| Anteile | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|---|---|---|
| Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode | 131’542 | 0 |
| Ausgegebene Anteile | 163’999 | 124’692 |
| Zurückgenommene Anteile | 0 | 0 |
| **Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode** | **295’541** | **124’692** |
| **Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss Rechnungsperiode** | **119.08** | **102.09** |

| Veränderung des Nettofondsvermögen | 01.01.-30.06.2022<br>CHF | 04.12.2020-30.06.2021<br>CHF |
|---|---|---|
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode | 14’534’831 | 0 |
| Ausschüttungen | -526’168 | 0 |
| Saldo aus dem Anteilverkehr | 17’417’990 | 12’470’717 |
| Gesamterfolg | 3’767’596 | 258’695 |
| **Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode** | **35’194’249** | **12’729’412** |

# Erfolgsrechnung

| | 01.01.-30.06.2022 | 04.12.2020-30.06.2021 |
|---|---|---|
| **Erträge** | **CHF** | **CHF** |
| Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) | 613’919 | 429’073 |
| Negativzinsen | -871 | -264 |
| Sonstige Erträge | 0 | 21’637 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen | 346’038 | 34’286 |
| **Total Erträge** | **959’086** | **484’733** |
| | | |
| **Aufwendungen** | | |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | -37’622 | -19’802 |
| Sonstige Passivzinsen | -1 | 0 |
| Unterhalt und Reparaturen | -2’619 | -4’288 |
| Liegenschaftsverwaltung: | | |
| Liegenschaftsaufwand | -43’669 | -17’168 |
| Verwaltungsaufwand | 0 | 0 |
| Steuern und Abgaben: | | |
| Liegenschaftssteuern | -13’143 | 0 |
| Gewinn- und Kapitalsteuern | -80’137 | -5’000 |
| Schätzungs- und Prüfaufwand | -17’564 | -39’305 |
| Publikations- und Druckkosten | 22’000 | -12’000 |
| Reglementarische Vergütungen an: | | |
| die Fondsleitung | -48’701 | -30’865 |
| die Depotbank | -1’978 | -3’300 |
| die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter | -22’592 | -11’374 |
| Sonstige Aufwendungen | -39’191 | -168’714 |
| **Total Aufwendungen** | **-285’216** | **-311’816** |
| **Nettoertrag** | **673’870** | **172’917** |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0 | 0 |
| **Realisierter Erfolg** | **673’870** | **172’917** |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste inkl. Liquidationssteuern | 3’093’726 | 85’778 |
| **Gesamterfolg** | **3’767’596** | **258’695** |

# Anhang

## Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

| | | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|---|---|---|---|
| Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke | CHF | 0.00 | 0.00 |
| Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen | CHF | 0.00 | 0.00 |
| Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge | CHF | 0.00 | 0.00 |
| Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile | | 0.00 | 0.00 |

## Angaben über Derivate

Es werden im Fonds keine Derivate eingesetzt.

## 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 Art. 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. Per Bilanzstichtag 30. Juni 2021 wurde keine Neubewertung der Immobilienanlagen oder Marktindikation durchgeführt. Per Bilanzstichtag 30. Juni 2022 wurde hingegen eine Neubewertung der Immobilienanlagen durchgeführt.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode ("Discounted Cashflow"-Methode bzw. "DCF") geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhalten mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

## Vergütungen und Nebenkosten

| Vergütungen an die Fondsleitung | 01.01. - 30.06.2022 Maximal | Effektiv |
|---|---|---|
| Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds (in % des Gesamtfondsvermögens) | 1.00% | 0.25% |
| Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten) | 4.00% | n/a |
| Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken (in % der Baukosten) | 3.00% | n/a |
| Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen) | 5.00% | 3.90% |
| 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% | 2.50% |
| Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile) | 3.00% | 1.50% |
| Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile) | 3.00% | n/a |

| Vergütung an die Depotbank | 01.01. - 30.06.2022 Maximal | Effektiv |
|---|---|---|
| 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 Gesamtfondsvermögens) | 0.10% | 0.045% |
| Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger | 0.25% | 0.25% |

## Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

| in CHF | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|---|---|---|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 883’667 | 52’348 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 0 | 1’421’061 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 188’385 | 53’800 |
| **Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten** | **1'072’052** | **1'527’209** |

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen hauptsächlich aus Mietervorauszahlungen und Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten Steuerabgrenzungen für Kapital- und Gewinnsteuern für die Periode 2021 und 2022 sowie die erwarteten reglementarischen Vergütungen (Bewirtschafter und Depotbank) und Honorare für Dienstleister. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten aus dem 1. Halbjahr 2021 beinhalten einen Kaufpreisrückbehalt, welcher im 2. Halbjahr 2021 abgerechnet wurde.

## Mietzinseinnahmen

| in CHF | 01.01.-30.06.2022 | 04.12.2020-30.06.2021 |
|---|---|---|
| Soll-Nettomiete bei Vollvermietung | 621’211 | 429’073 |
| Leerstände | -7’292 | 0 |
| Verluste aus Mietzinsforderungen | 0 | 0 |
| **Total Mietzinseinnahmen** | **613’919** | **429’073** |

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 ist auf die neu übernommenen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaft in Ueken wurde rückwirkend per 1. Mai 2022 übernommen und hat somit bereits zwei Monate zum Mietertrag beigetragen. Die Liegenschaft in Risch konnte mit Antrittsdatum zum 1. Juni 2022 erworben werden und hat somit für einen Monat einen Beitrag zum Ergebnis geleistet. Die Liegenschaft in Interlaken wurde mit Antrittsdatum 30. Juni 2022 übernommen. Auf Basis der Mieterspiegel per 30. Juni 2022 erzielt das Liegenschaftsportfolio p.a. einen Sollmietertrag von rund CHF 2.7 Mio.

## Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

| in CHF | 01.01.-30.06.2022 | 04.12.2020-30.06.2021 |
|---|---|---|
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 3'899’921 | 85’778 |
| Veränderung Liquidationssteuern | -806’195 | 0 |
| **Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern** | **3'093’726** | **85’778** |

Die nicht realisierten Kapitalgewinne entsprechen dem Wertzuwachs des Portfolios zu den Gestehungskosten. Aufgrund der angestiegenen nicht realisierten Kapitalgewinne haben auch die geschätzten Liquidationssteuern entsprechend zugenommen. Das Total der geschätzten Liquidationssteuern liegt bei CHF 945'957 per 30. Juni 2022.

## Inventar der Liegenschaften

| Ort | Adresse | Gestehungs-kosten | | Verkehrswert | | Mietzins-einnahmen | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | CHF | % | CHF | % | CHF | % |
| **Wohnbauten** | | | | | | | |
| Ueken | Dorfstrasse 10-14 | 19’069’360 | 28.17 | 19’700’000 | 27.15 | 706’380 | 26.14 |
| **Total Wohnbauten** | | **19’069’360** | **28.17** | **19’700’000** | **27.15** | **706’380** | **26.14** |
| **Kommerziell genutzte Liegenschaften** | | | | | | | |
| Biel | Rainstrasse 16 | 6’222’792 | 9.19 | 7’263’000 | 10.01 | 250’000 | 9.25 |
| **Total Kommerziell genutzte Liegenschaften** | | **6’222’792** | **9.19** | **7’263’000** | **10.01** | **250’000** | **9.25** |
| **Gemischte Bauten** | | | | | | | |
| Solothurn | Hauptgasse 18/28 | 20’003’222 | 29.55 | 20’890’000 | 28.79 | 776’984 | 28.76 |
| Risch | Rigiweg 23 | 6’715’560 | 9.92 | 7’044’000 | 9.71 | 248’520 | 9.20 |
| Interlaken | Marktgasse 11/13 | 15’682’465 | 23.17 | 17’670’000 | 24.35 | 720’000 | 26.65 |
| **Total Gemischte Bauten** | | **42’401’247** | **62.64** | **45’604’000** | **62.84** | **1’745’504** | **64.60** |
| **Gesamt Total** | | **67’693’399** | **100.00** | **72’567’000** | **100.00** | **2’701’884** | **100.00** |

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

## Käufe und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode

**Ankäufe**

| Ort, Adresse | Antritt per | Kaufpreis in CHF |
|---|---|---|
| Ueken, Dorfstrasse 10.14 | 1. Mai 2022 | 18’250’000 |
| Risch, Rigiweg 23 | 1. Juni 2022 | 6’550’000 |
| Interlaken, Marktgasse 11/13 | 30. Juni 2022 | 15’000’000 |
| **Total** | | **39’800’000** |

**Verkäufe**

Keine.

## Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung

## Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

| Kreditart | Laufzeit von | | Laufzeit bis | Zinssatz % | Aufnahme CHF | Rückzahlung CHF | 30.06.2022 CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten** | | | | | | | |
| Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten | | | | | | | |
| Fester Vorschuss | 30.11.2021 | - | 05.01.2022 | 0.375% | 12’800’000 | 12’800’000 | 0 |
| Fester Vorschuss | 05.01.2022 | - | 31.01.2022 | 0.375% | 12’800’000 | 12’800’000 | 0 |
| Fester Vorschuss | 31.01.2022 | - | 28.02.2022 | 0.375% | 12’800’000 | 12’800’000 | 0 |
| Fester Vorschuss | 28.02.2022 | - | 31.03.2022 | 0.375% | 12’800’000 | 12’800’000 | 0 |
| Fester Vorschuss | 31.03.2022 | - | 04.05.2022 | 0.375% | 12’800’000 | 12’800’000 | 0 |
| Fester Vorschuss | 04.05.2022 | - | 07.06.2022 | 0.375% | 12’800’000 | 12’800’000 | 0 |
| Fester Vorschuss | 07.06.2022 | - | 07.07.2022 | 0.375% | 12’800’000 | | 12’800’000 |
| Fester Vorschuss | 24.06.2022 | - | 07.07.2022 | 0.375% | 8’000’000 | | 8’000’000 |
| Fester Vorschuss | 28.06.2022 | - | 28.09.2022 | 0.45% | 3’500’000 | | 3’500’000 |
| **Total kurzfristige Verbindlichkeiten** | | | | | | | **24’300’000** |
| **Langfristige Verbindlichkeiten** | | | | | | | |
| Fälligkeit über zwölf Monaten | | | | | | | |
| Festhypothek | 23.06.2022 | - | 01.02.2030 | 0.770% | 2’015’500 | | 2’015’500 |
| Festhypothek | 23.06.2022 | - | 04.01.2031 | 0.870% | 2’015’500 | | 2’015’500 |
| Festhypothek | 23.06.2022 | - | 01.04.2031 | 0.770% | 7’690’000 | | 7’690’000 |
| **Total langfristige Verbindlichkeiten** | | | | | | | **11’721’000** |

**Langfristige Hypotheken**

| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|---|---|---|
| Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren | 0 | 0 |
| Fälligkeit nach fünf Jahren | 11’721’000 | 0 |
| **Total langfristige Hypotheken** | **11’721’000** | **0** |

## Mieteinahmen pro Mieter grösser als 5%

- Kindenladen ELF GmbH, Solothurn 125'112 CHF
- Genossenschaft Migros, Solothung 85'752 CHF

## Geschäfte mit Nahestehenden

Keine

## Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine

## Immobiliengesellschaften des Fonds

Keine

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

Keine

## Verkaufsrestriktionen USA

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Anlagefonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

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

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PURE Funds AG
Gotthardstrasse 14
CH-6300 Zug

Zürich, 22. Juli 2022

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 30. Juni 2022

An die Geschäftsleitung der PURE Funds AG

Referenz-Nummer
118410.2201

**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 30. Juni 2022 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.

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

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

Die Entwicklungsliegenschaften werden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Ermittlung des Ertragswerts oder der potenziellen Verkaufserlöse der Liegenschaft(en) zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungs-/Verkaufsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigenden Investitionen sowie Landverzinsungskosten bis Bauvollendung;
- Einschätzung einer dem Projektstatus entsprechenden Risiko-Gewinn-Marge und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

**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.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 30. Juni 2022 wurde in der Berichtsperiode vom 01. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 zwei Liegenschaften besichtigt.

**Ergebnisse**

Per 30. Juni 2022 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 5 Renditeliegenschaften nach dem «Fair Value Model» ermittelt. Der Marktwert aller 5 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2022 beträgt 72'567'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der PURE Funds AG in der Übersicht:

| PURE Funds AG | Anzahl Liegenschaften | Marktwert in TCHF | Anteil am Total |
|---|---|---|---|
| Renditeliegenschaften | 4 | 65 304 | 90.0% |
| Entwicklungsliegenschaften * | 1 | 7 263 | 10.0% |
| **Total Liegenschaften** | **5** | **72 567** | **100.0%** |

* Entwicklungsliegenschaft Biel, Rainstrasse 16: Die Bewertung per 30. Juni 2022 bildet eine Szenariobewertung mit Umnutzung der Flächen zu einem Alterswohnheim ab. Per Bewertungsstichtag liegt weder eine Baubewilligung noch ein unterzeichneter Mietvertrag vor. Sollten diese per Jahresende nicht rechtsgültig vorliegen, so muss das Szenario per Bilanzierungsstichtag gemäss Kollektivanlageverordnung (KKV) wiederum auf Fortführung umgestellt werden. Marktwert Fortführungsbewertung per 31.12.2021: CHF 6'228'000.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 wurden drei Liegenschaften neu erworben:

| Strasse | Ort | Marktwert in TCHF | Anteil am Total |
|---|---|---|---|
| Rigiweg 23 | 6343 Holzhäusern | 7 044 | 15.9% |
| Marktgasse 11, 13 | 3800 Interlaken | 17 670 | 39.8% |
| Dorfstrasse 10-14 | 5028 Ueken | 19 700 | 44.3% |
| **Total Liegenschaften** | | **44 414** | **100.0%** |

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 22. Juli 2022
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin
dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI; Partner

Nico Müller MRICS
MSc in Architecture ETH; 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. Juli 2022 für die Bewertungen per 30. Juni 2022 wurden aus den Vorbewertungen übernommen und mit Informationen bis Juli 2022 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 2.65 Prozent bis 2.90 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 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei alle fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- *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.

## Weitere Informationen und Kontakt

**PURE Funds AG** | Gotthardstrasse 14 | 6300 Zug | T +41 41 726 19 19 | info@pure.swiss | www.pure.swiss

**Co-CEO / CIO** | **Flavio Lauener** | D +41 41 726 19 10 | flavio.lauener@pure.swiss

**Disclaimer**
Dieses Dokument stellt Werbung i.S.v. Art. 68 FIDLEG dar und ist ausschliesslich zur Nutzung auf vertraulicher Basis für diejenigen Personen bestimmt, an die es übermittelt wird. Durch das Entgegennehmen und Aufbewahren dieses Informationsmaterials, bestätigen und stimmen die Empfänger zu, die Vertraulichkeit des Dokuments zu wahren. Empfänger sind nicht befugt, dieses Dokument an dritte Parteien weiterzugeben, vor allem nicht an Privatkunden. Dieses Material darf ohne die vorgängige schriftliche Zustimmung der PURE Funds AG weder als Ganzes noch teilweise vervielfältigt oder kopiert werden; dies unabhängig vom Zweck der Vervielfältigung. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertschriften oder Instrumenten dar und sollte weder als Anlageberatung noch als andere Art der Entscheidungshilfe in Bezug auf rechtliche, steuerliche oder andere Fragen aufgefasst werden. Beachten Sie, dass dieses Dokument an Sie in Ihrer Eigenschaft als qualifizierter Anleger gerichtet ist. Historische Wertentwicklungen dürfen nicht als Gewähr für gegenwärtige oder zukünftige Wertentwicklung oder Ertrage interpretiert werden. Die Wertentwicklung berücksichtigt überdies nicht sämtliche Kommissionen und Kosten bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen. Der Fondsvertrag mit Anhang, das Basisinformationsblatt sowie der Jahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung, der PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug oder bei der Depotbank, der Banque Cantonale Vaudoise, Case Postale 300, 1001 Lausanne, angefordert werden.