



IMMOFONDS

der Fonds für Immobilien

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Vereinfachter Prospekt



Dezember 2018

Fondsleitung
AG für Fondsverwaltung
Klausstrasse 48
8008 Zürich

Depotbank
Zuger Kantonalbank
Bahnhofstrasse 1
6300 Zug

Inhaltsverzeichnis

1.	Hinweis	3
2.	Anlageinformationen	3
2.1	Anlageziel	3
2.2	Anlagestrategie (Anlagepolitik)	3
2.3	Risikoprofil der kollektiven Kapitalanlage	3
2.4	Performance der kollektiven Kapitalanlage	3
2.5	Profil des typischen Anlegers	4
2.6	Ausschüttungspolitik	4
2.7	Anteilsklassen	4
3.	Wirtschaftliche Informationen	4
3.1	Vergütungen und Nebenkosten	4
3.2	Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile («soft comissions»)	5
3.3	Steuerliches (kollektive Kapitalanlage)	5
3.4	Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz)	5
3.5	Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil im Ausland)	5
4.	Den Handel betreffende Informationen	5
4.1	Preispublikation	5
4.2	Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen	5
5.	Kurzdarstellung der kollektiven Kapitalanlage	6

1. Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über die kollektive Kapitalanlage. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt inkl. Fondsvertrag geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik der kollektiven Kapitalanlage. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank erhältlich.

2. Anlageinformationen

2.1 Anlageziel

Das Anlageziel der kollektiven Kapitalanlage besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerstellung und Substanzerhaltung von Immobilien bei angemessenem Ertrag.

2.2 Anlagestrategie (Anlagepolitik)

Diese kollektive Kapitalanlage investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Sie muss ihre Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage verteilen.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Rechnungswährung der kollektiven Kapitalanlage ist der Schweizerfranken.

2.3 Risikoprofil der kollektiven Kapitalanlage

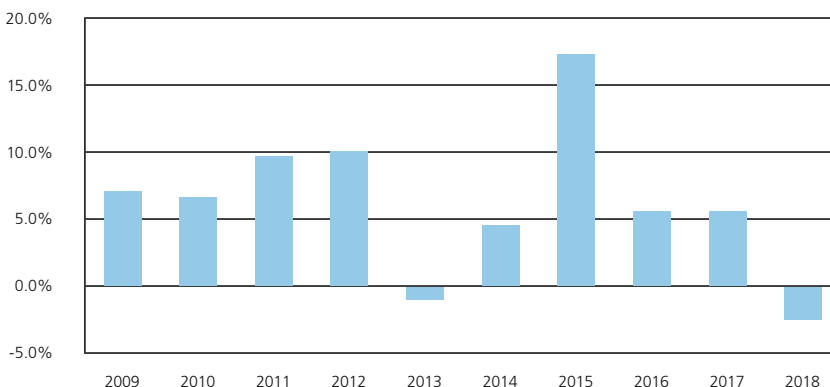
Ausführliche Informationen zu den hier genannten Risiken enthält der ausführliche Prospekt.

Die wesentlichen Risiken der kollektiven Kapitalanlage bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt, beschränkte Liquidität des schweizerischen Immobilienmarkts insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, Veränderung der Kapitalmarktzinsen und Hypothekarzinsen, subjektive Bewertung der Immobilien, inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten, Umweltrisiken (u.a. Altlasten), ungewisse Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt, Änderung von Gesetzen oder Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

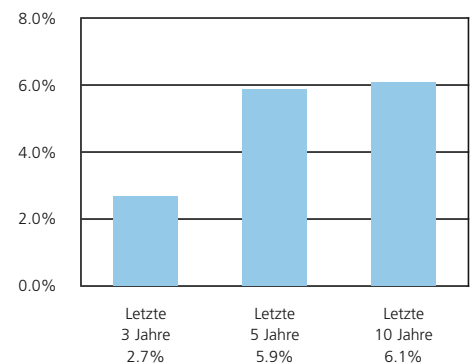
Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen Einsatz zurückerhalten.

2.4 Performance der kollektiven Kapitalanlage

Durchschnittliche jährliche Performance 2009–2018 in Prozent
(Kursperformance inkl. Ausschüttung)



Durchschnittliche jährliche Rendite



Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung der kollektiven Kapitalanlage. Diese hängt davon ab, wie sich die Ertragskraft und Wertbeständigkeit der kollektiven Kapitalanlage entwickeln und wie erfolgreich der Asset Manager die Anlagepolitik umsetzt.

2.5 Profil des typischen Anlegers

Die kollektive Kapitalanlage eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, mit Fokus in erster Linie auf einen laufenden Ertrag. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

2.6 Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag der kollektiven Kapitalanlage wird jährlich im Oktober in Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet.

2.7 Anteilsklassen

Die kollektive Kapitalanlage ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

3. Wirtschaftliche Informationen

3.1 Vergütungen und Nebenkosten

	2016	2017	2018
Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten			
Ausgabekommission max.	3%	3%	3%
Rücknahmekommission max.	2%	2%	2%
Kommission bei Konversion innerhalb desselben Umbrellas	n/a	n/a	n/a
Kommission bei Konversion der Anteilsklasse	n/a	n/a	n/a
Laufend dem Kollektivanlagevermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten			
Kommissionen der Fondsleitung			
– Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung (max. 0.9%)	0,62%	0,60%	0,59%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	2%	2%	2%
– Kommission für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird	2%	2%	2%
Performance Fee	keine	keine	keine
1) Kommission der Depotbank	–	–	–
1) Zusätzliche, in effektiver Höhe belastete Kosten (jährliche Gebühren der Aufsicht über die kollektive Kapitalanlage in der Schweiz, Druck der Jahres- und Halbjahresberichtes usw., ohne Titeltransaktionskosten)	–	–	–
Total Expense Ratio (TER _{REF} (GAV)) (ohne Titeltransaktionskosten)	0,62%	0,62%	0,61%
Die Verwaltungskommission kann teilweise oder ganz für Vertriebsentschädigungen und/oder für Rückvergütungen an gewisse Kategorien von Anlegern verwendet werden.			

1) In der Pauschalen Verwaltungskommission der Fondsleitung enthalten.

3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Es bestehen keine Gebührenteilungsvereinbarungen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich Retrozessionen in Form von so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

3.3 Steuerliches (kollektive Kapitalanlage)

Die offene kollektive Kapitalanlage untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt die offene kollektive Kapitalanlage grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer.

Die in der kollektiven Kapitalanlage auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer wird von der Fondsleitung für die kollektive Kapitalanlage vollumfänglich zurückgefordert.

3.4 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz)

Die Ertragsausschüttungen der kollektiven Kapitalanlage an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Allfällige separat ausgeschüttete Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern.

3.5 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil im Ausland)

Die Ertragsausschüttungen der kollektiven Kapitalanlage an im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Allfällige separat ausgeschüttete Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

Anlegern mit Domizil im Ausland ist die Rückforderung der Quellensteuer ggf. im Rahmen von mit der Schweiz abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) möglich.

Die ausgeschütteten Erträge unterliegen in der Schweiz nicht der europäischen Zinsbesteuerung.

Die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen an kollektiven Kapitalanlagen richten sich nach den steuerlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers.

4. Den Handel betreffende Informationen

4.1 Preispublikation

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert (exkl. Kommissionen) bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf www.swissfunddata.ch. Die Kurse werden täglich publiziert.

4.2 Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen

Der ordentliche Handel der Anteile findet im Segment «Kollektive Anlagen» der SIX Swiss Exchange statt.

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Werden neue Anteile ausgegeben, werden die Ausgabebedingungen (Bezugsverhältnis, Ausgabepreis, Zeichnungsfrist, Liberierungsdatum etc.) in den Publikationsorganen bekannt gegeben und auf den Emissions- und Kotierungsprospekt mit weiteren Detailangaben hingewiesen.

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 zum jeweiligen Rücknahmepreis verlangen.

5. Kurzdarstellung der kollektiven Kapitalanlage

Gründungsdatum der kollektive Kapitalanlage	1. Juli 1955
Rechnungsjahr	1. Juli – 30. Juni
Valorenummer	977 876
ISIN	CH 000 977 876 9
Laufzeit (der kollektiven Kapitalanlage)	Unbeschränkt
Fondsleitung	AG für Fondsverwaltung, Zürich
Asset Management	AG für Fondsverwaltung, Zürich
Verwaltungsgesellschaften	VERIT Immobilien AG, Zürich Regimo Zug AG, Zug
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern
Kontaktstelle	AG für Fondsverwaltung Klausstrasse 48 8008 Zürich

Zürich, 13. Dezember 2018

Die Fondsleitung
AG für Fondsverwaltung

Die Depotbank
Zuger Kantonalbank