



# IMMOFONDS

*der Fonds für Immobilien*

## Emissions- und Kotierungsprospekt vom 19. September 2013

### Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

**Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Kategorie Immobilienfonds**

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	AG für Fondsverwaltung, Zug
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug
Vertrieb	Schweiz

### Ausgabe 2013 von IMMOFONDS-Anteilscheinen gegen Bezugsrecht

Bezugsfrist	5. November bis 13. November 2013, 12.00 Uhr
Bezugsverhältnis	10 bisherige Anteilscheine berechtigen zum Bezug eines neuen Anteilscheines
Bezugspreis	CHF 306.00 netto je Anteilschein
Liberierung	27. November 2013



## Inhaltsverzeichnis

Bezugsangebot	3
Informationen über den IMMOFONDS	4
Informationen über die Fondsleitung	6
Informationen über die Depotbank	7
Informationen über Dritte	7
Investitionsrisiken	7
Weitere Informationen	9
Finanzberichterstattung	
– Vermögensrechnung per 30. Juni 2013	11
– Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013	12
– Verwendung des Erfolges	13
– Veränderung des Nettofondsvermögens	13
– Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2013	14
Bericht der Revisionsstelle	20
Der Fondsvertrag	21

Dieser Prospekt dient als Emissions- und Kotierungsprospekt für die Emission von 292 629 IMMOFONDS Anteilscheinen und die Zulassung zum Handel an der SIX Swiss Exchange.

Der Fondsprospekt vom September 2013 im Sinne von Art. 26 des Kollektivanlagegesetzes enthält ergänzende Angaben und ist kostenlos bei der Fondsleitung, AG für Fondsverwaltung, Poststrasse 12, 6301 Zug, erhältlich.

## Bezugsangebot

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des IMMOFONDS hat am 19. September 2013 eine Emission von 292 629 IMMOFONDS-Anteilscheinen beschlossen. Damit erhöht sich die Anzahl der umlaufenden Anteilscheine auf 3 218 915.

Gestützt auf den vorliegenden Prospekt, der die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilscheinen ist, werden die neuen Anteilscheine den bisherigen Inhabern von Anteilscheinen IMMOFONDS unter Wahrung des Bezugsrechtes und, soweit bisherige Anteilscheininhaber ihr Bezugsrecht nicht ausüben, neuen Interessenten zu folgenden Bedingungen angeboten:

### 1. Bezugsfrist

5. November bis 13. November 2013, 12.00 Uhr.

### 2. Bezugsverhältnis

10 bisherige Anteilscheine berechtigen zum Bezug eines neuen Anteilscheines.

### 3. Bezugspreis

Der Bezugspreis beträgt CHF 306.00 netto pro Anteilschein. Darin eingeschlossen ist der laufende Ertrag ab 1. Juli 2013 bis 27. November 2013 von CHF 5.50.

Der Bezugspreis für neue Anteilscheine wird gemäss § 16 des Fondsvertrages festgelegt und basiert auf dem Nettofondsvermögen gemäss Vermögensrechnung per 30. Juni 2013. Die Liegenschaften wurden durch die Schätzungsexperten vorgängig zur geplanten Emission, d.h. per 30. Juni 2013, nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) geschätzt. Die Schätzungswerte haben in der Zwischenzeit keine Änderung erfahren. Die Ausgabekommission beträgt gemäss § 18 des Fondsvertrages 3 %.

### 4. Bezugsrechtsnachweis

Coupon Nr. 25 ab den bisherigen Anteilscheinen. Jedem bisherigen Anteilschein wird ein Bezugsrecht (Valor 22.416.033) zugeteilt.

#### Ausübung des Bezugsrechtes

Den Anlegern, die ihre Anteile bei einer Bank im offenen Depot verwahren, werden die Bezugsrechte automatisch durch ihre Depotbank eingebucht. Die Ausübung des Bezugsrechtes hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Bei Anlegern, die Ihre Anteile bei sich zu Hause oder in einem Banksafe aufbewahren, erfolgt die Ausübung durch Einlieferung des Coupons Nr. 25 der bisherigen Anteile bei ihrer Hausbank oder einer der nachstehenden Zeichnungsstellen:

Zuger Kantonalbank, Zug  
Aargauische Kantonalbank, Aarau  
Schwyzer Kantonalbank, Schwyz

### 5. Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 5. November 2013 bis 12. November 2013 an der SIX Swiss Exchange statt. Der Kurs der gehandelten Bezugsrechte an der SIX 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.

Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung. Die Ausübung von Bezugsrechten ist unwiderruflich.

### 6. Zuteilung

Die Zuteilung der neuen Anteile erfolgt nach Ablauf der Bezugsfrist, wobei das Bezugsrecht der bisherigen Anleger gewahrt ist.

### 7. Ausschüttungsberechtigung

Die neuen Anteilscheine sind ab 1. Juli 2013 voll ausschüttungsberechtigt. Die Ausschüttung für das Rechnungsjahr 2013/2014 erfolgt Mitte Oktober 2014.

## 8. Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteilscheine hat bis zum 27. November 2013 via SIS DVP / RVP zu erfolgen. Trade Date 18.11.2013 / Settlement Date 27.11.2013

## 9. Abschlussdatum

Abschlussdatum ist der 18. November 2013.

## 10. Titellieferung

Die neuen Anteilscheine sind in Form einer technischen Globalurkunde verbrieft und werden am 27. November 2013 buchmässig geliefert. Die Auslieferung der physischen Titel kann unter Kostenfolge verlangt werden.

## 11. Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös dieser Emission wird zur Finanzierung neuer und laufender Projekte, diverser Sanierungsvorhaben sowie zur Ablösung fremder Mittel verwendet.

## 12. Handel der Anteile

Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange kotiert. Handelswährung ist der Schweizer Franken (CHF). Ab dem 5. November 2013 werden die bisherigen Anteile ex Bezugsrecht gehandelt. Die Kotierung der neuen Anteilscheine ist auf den 27. November 2013 beantragt.

## 13. Clearingstelle

SIX SIS AG, Olten und Zürich

## 14. Valorenummer/ISIN/Tickersymbol

	Valoren-Nummer	ISIN	Tickersymbol
Anteile IMMOFONDS	977.876	CH0009778769	IM
Bezugsrechte (Coupons Nr. 25)	22.416.033	CH0224160330	

## 15. Verkaufsbeschränkungen

Die Anteilscheine IMMOFONDS dürfen nicht von Anlegern oder für Anleger mit Domizil und/oder Nationalität USA und ihren Hoheitsgebieten erworben oder gehalten werden und auch nicht an sie übertragen werden.

## 16. Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Zuger Kantonalbank 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 neuen Anteile und die Kotierung sämtlicher Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

# Informationen über den IMMOFONDS

## Allgemeine Angaben zum IMMOFONDS

Beim IMMOFONDS handelt es sich um einen Immobilienfonds im Sinne von Art. 7 f.i.V.m. 25 ff. und Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagengesetz, KAG).

Der Fonds wurde 1955 gegründet und der aktuelle Fondsvertrag wurde am 13. August 2008 durch die Eidgenössische Bankkommission bewilligt.

Der Fonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag, in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Anlagefonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsreglement zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsreglement übertragenen Aufgaben am Vertrag teil.

## Anlageziel und Anlagepolitik des Fonds

Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der gemeinschaftlichen Kapitalanlage in schweizerische Immobilienwerte.

Beim IMMOFONDS handelt es sich um einen Immobilienfonds, der in der Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung, in Immobilienwerte investiert. Er muss seine Anlagen, insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage verteilen.

Detaillierte Angaben zum Anlageziel des Fonds, der Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind im Fondsvertrag (vgl. § 7–15 Fondsvertrag) enthalten.

## Portefeuille und Entwicklung des IMMOFONDS

Das Total der Verkehrswerte der Immobilienanlagen beträgt per 30. Juni 2013 CHF 1 199 763 000.00 Das Portefeuille umfasst 208 Gebäude (Adliswil, Affoltern am Albis, Allschwil (7), Andelfingen (3), Baar (4), Basel (2), Bern, Biel (9), Brugg (3), Bülach (3), Busswil b. Büren (4), Cham, Chur (11), Domat/Ems (4), Effretikon (5), Fribourg (3), Glattbrugg, Hauterive (3), Hedingen (2), Horw (4), Jona (15), Kriens (5), La Tour-de-Peilz (3), Lausanne (2), Luzern (4), Lyss (3), Männedorf (3), Meilen (3), Mühlethurnen, Muri/AG (3), Niederrohrdorf (3), Ostermündigen, Pfäffikon (3), Prilly (2), Pully (3), Root (2), Rorschach (3), Rüslikon (3), Rüti (3), Sargans, Schlieren (4), Spreitenbach (2), St. Erhard (4), St.Gallen (5), Stäfa (2), Thun, Unterentfelden (3), Uster (5), Wallisellen (2), Wetzikon (3), Wil/SG, Winterthur (8), Zug (4), Zürich 26)), 11 kommerziell genutzte Liegenschaften (Bern (7), Islikon, Männedorf, Zürich (2)) und 9 gemischte Bauten (Aarau (3), Adliswil, Wettingen (3), Zürich (2)) Bezogen auf den Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die hypothekarische Belastung per 30. Juni 2013 21,3 %. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen belaufen sich per 30. Juni 2013 auf CHF 33,85 Mio. oder 2,8 % der Grundstücke zu Verkehrswerten.

Die Barrendite (Ausschüttung/Börsenkurs) per 30. Juni 2013 beträgt 3,5 % (CHF 13.50/CHF 385.00).

Die Erträge der letzten drei Geschäftsjahre 2012/2013, 2011/2012 und 2010/2011 beliefen sich auf CHF 68 726 322.71, CHF 66 919 914.21 und CHF 67 522 740.70.

Abschluss per 30. Juni	Anteile im Umlauf	Inventarwert pro Anteil CHF	Wert- zuwachs CHF	Bruttoaus- schüttung CHF	Gesamt- ergebnis CHF	Anlage- erfolg*
2003	1 691 202	290.25	-0.30	13.50	13.20	4,54 %
2004	1 860 322	290.30	0.05	13.50	13.55	4,67 %
2005	2 092 862	290.70	0.40	13.50	13.90	4,79 %
2006	2 302 148	291.35	0.65	13.50	14.15	4,87 %
2007	2 532 363	292.75	1.40	13.50	14.90	5,11 %
2008	2 701 187	294.20	1.45	13.50	14.95	5,11 %
2009	2 701 187	295.90	1.70	13.50	15.20	5,17 %
2010	2 701 187	296.90	1.00	13.50	14.50	4,90 %
2011	2 926 286	302.60	5.70	13.50	19.20	6,47 %
2012	2 926 286	305.05	2.45	13.50	15.95	5,27 %
2013	2 926 286	305.05	0.00	13.50	13.50	4.43 %

\* gemessen am Inventarwert des Vorjahres

## Kapitalveränderungen während der letzten Jahre

Verwaltungsratsbeschluss	Anzahl neue Anteile	umlaufende Anteile	Liberierung
3. Dezember 1998*	1 048 266	1 164 740	1. Februar 1999
15. April 1999	116 474	1 281 214	30. Juli 1999
20. Januar 2000	128 121	1 409 335	24. März 2000
21. Juni 2002	281 867	1 691 202	10. Oktober 2002
17. Juni 2003	169 120	1 860 322	10. Oktober 2003
17. Juni 2004	232 540	2 092 862	11. Oktober 2004
20. Juni 2005	209 286	2 302 148	10. Oktober 2005
20. Juni 2006	230 215	2 532 363	10. Oktober 2006
11. September 2007	168 824	2 701 187	12. November 2007
9. September 2010	225 099	2 926 286	10. November 2010
19. September 2013	292 629	3 218 915	27. November 2013

\* Split 1:10 per 1. Februar 1999

## Kursentwicklung des IMMOFONDS

in CHF	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
Höchst	355	380	375	358.75	352.75	373	383.50	389.50	418	430
Tiefst	320	326	342	333.50	321	307.25	351	356.89	369	377.50

## Fondsdomizil

Schweiz

## Fondsleitung

AG für Fondsverwaltung, Poststrasse 12, 6301 Zug

## Depotbank

Zuger Kantonalbank, Baarerstrasse 37, 6300 Zug

## Für den Anlagefonds relevante Steuervorschriften

Anlagefonds besitzen in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Sie unterliegen 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 Inhaber von Fondsanteilen steuerfrei.

Im Interesse der Anleger hat die Fondsleitung des IMMOFONDS bereits früher den Teil ihres Liegenschaftensbesitzes, den sie bisher treuhänderisch gehalten hat (direkter Grundbesitz), auf Immobiliengesellschaften (indirekter Grundbesitz) übertragen.

Die Ertragsausschüttungen des IMMOFONDS unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer von 35 % auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens). Die vom Fonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (z. B. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden.

Die beim IMMOFONDS auf inländischen Erträgen abgezogene Verrechnungssteuer kann durch den Fonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen.

Der in der Schweiz domizilierte Anleger in IMMOFONDS-Anteilscheinen kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem 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.

## Informationen über die Fondsleitung

### Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Der IMMOFONDS wird seit seiner Gründung im Jahre 1955 durch die AG für Fondsverwaltung mit Sitz in Zug geleitet. Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt CHF 4 Mio. eingeteilt in 4000 Namenaktien von je CHF 1000 Nennwert. Das Aktienkapital ist voll einbezahlt.

Das Aktienkapital der Fondsleitung (4000 Namenaktien von je CHF 1000 Nennwert) wird wie folgt gehalten:

Zuger Kantonalbank, Zug	800 Namenaktien
VERIT Holding AG, Zürich	800 Namenaktien
Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Winterthur	800 Namenaktien
Aargauische Kantonalbank, Aarau	800 Namenaktien
Schwyzner Kantonalbank, Schwyz	800 Namenaktien

Die Fondsleitung verwaltet (als einzigen Fonds) den IMMOFONDS, wobei sich die Summe des verwalteten Vermögens am 30. Juni 2013 auf CHF 1 235 293 807.35 belief.

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Beat Mathys (Präsident), ehem. Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- lic.iur. Dieter Jenny (Vizepräsident), Präsident des Verwaltungsrates der VERIT Holding AG, Zürich
- Urs Bosisio, Mitglied der Geschäftsleitung der Aargauischen Kantonalbank, Aarau
- Theodor Keiser, Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- Nicole Andrea Reinhard Stahel, Mitglied der Geschäftsleitung der Schwyzner Kantonalbank, Schwyz
- Dr. Jürg Ruf, Rechtsanwalt, Zug
- Othmar Stöckli, Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- Alois Weibel, Immobilien-Treuhänder, Henggart

Die Geschäftsleitung liegt in den Händen der Herren Dominik Weber und René Foschi.  
Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung der AG für Fondsverwaltung besitzen zusammen weniger als 2 % der Anteile des IMMOFONDS. Es bestehen weder Organgeschäfte noch Organdarlehen.

### **Sonderbefugnisse der Fondsleitung**

Die Fondsleitung darf zur Beschaffung von Kapitalanlagen für Rechnung des Anlagefonds Bauten erstellen lassen (§ 8 des Fondsvertrages).

### **Delegation von Teilaufgaben**

Die Liegenschaftsverwaltungen sind im Auftragsverhältnis an folgende Firmen delegiert:

- VERIT Immobilien AG, Zürich
- Regimo Zug AG, Zug

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genauen Ausführungen dieser Aufträge sind in Verträgen zwischen der Fondsleitung und den einzelnen Liegenschaftsverwaltungen geregelt.

## **Informationen über die Depotbank**

Als Depotbank fungiert die Zuger Kantonalbank, Zug. Die Bank wurde 1892 als Aktiengesellschaft gegründet. Die Eigenmittel betragen per 31. Dezember 2012 CHF 1 084,787 Mio. An der Zuger Kantonalbank sind der Kanton Zug mit 50 % und ca. 7000 Aktionäre mit den restlichen 50 % beteiligt. Die Bank ist als Universalbank in der Region Zug tätig.

## **Informationen über Dritte**

### **Zahlstellen**

Zuger Kantonalbank, Zug  
Aargauische Kantonalbank, Aarau  
Schwyzer Kantonalbank, Schwyz

### **Vertriebsträger**

Die Fondsleitung behält sich vor, inskünftig Vertriebsträger zu ernennen.

### **Revisionsstelle**

Als Revisionsstelle amtiert die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich.

### **Schätzungsexperten**

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

- Herr Stefan Pfister, Zürich, Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis
- Herr Beat Ochsner, Samstagern, Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis.

## **Investitionsrisiken**

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Anlagefondsanteilen von IMMOFONDS 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 Anteilwertes führen.

Als Immobilienfonds untersteht der IMMOFONDS den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

### **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen**

Der IMMOFONDS investiert derzeit überwiegend in Wohnliegenschaften, aber auch in Geschäftliegenschaften. Dadurch ist IMMOFONDS von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei Wohn- und/oder Geschäftliegenschaften führen. Insbesondere Geschäftliegenschaften sind aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage in jüngster Zeit von höheren Leerständen betroffen. Zu den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im nationalen und internationalen Vergleich zu zählen. Auch können andere negative Wirtschaftsentwicklungen zu einem negativen Börsenumfeld führen, das sich auch auf die SIX Swiss Exchange und damit die Kurse der Anteile niederschlägt.

### **Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts**

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten, wobei diese Schwankungen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen müssen. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Zudem kann die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich erfolgen, und es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Verschlechterung von Standortfaktoren die Bewertung einer Immobilie negativ beeinflussen kann. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden.

### **Beschränkte Liquidität**

Der schweizerische Immobilienmarkt kann sich bei gewissen Objekten durch eine beschränkte Liquidität auszeichnen, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

### **Zinsentwicklung**

Zinsveränderungen können negative Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Bewertung der gehaltenen Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Schuldenbelastung im Durchschnitt aller Grundstücke 30 % des Verkehrswerts nicht übersteigen.

### **Bewertung der Immobilien**

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds festgelegten Werte der Liegenschaften können daher vom zukünftigen Verkehrswert oder einem allfälligen Verkaufspreis abweichen.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportefeuilles können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren die Rentabilität einzelner Liegenschaften negativ beeinflussen und einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

### **Altlasten**

Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

### **Änderung von Gesetzen oder Vorschriften**

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet- oder Umweltschutzrechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf das Geschäftsergebnis der IMMOFONDS haben.



## Weitere Informationen

### Nützliche Hinweise

Rechnungsjahr	1. Juli bis 30. Juni
Rechnungs-/Handelswährung	CHF
Inhabertitel	Zertifikate über 1, 10 und 100 Anteile (soweit physisch ausgegeben)
Ausschüttung des Nettoertrages	Mitte Oktober

### Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile entspricht dem im Zeitpunkt der Ausgabe bzw. der Rücknahme gemäss § 16 des Fondsvertrages berechneten Inventarwert je Anteil, zuzüglich Ausgabekommissionen und abzüglich Rücknahmekommissionen gemäss § 18 Ziff. 1 und 2 des Fondsvertrages.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktconforme Courtagen usw.) die dem Anlagefonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Anleger erwirbt durch seine Einzahlung (Ausgabe von Fondsanteilen) Forderungen gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Erfolg des Anlagefonds. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Die Fondsleitung erhebt zur Deckung der Kosten, die die Platzierung und der Druck der Anteile verursacht, auf dem Inventarwert der neuemittierten Anteile eine Ausgabekommission von 3%. Die Anteile werden grundsätzlich nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger kann jedoch gegen Übernahme der Kosten die Aushändigung eines Anteilscheines verlangen. Die Anteilscheine (Art. 965 OR) lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in Zertifikate von 1, 10 und 100 Anteilen. Für die Aushändigung von Anteilscheinen erhebt die Fondsleitung vom Anleger für die Deckung der Kosten eine Gebühr von CHF 100.00 pro Auslieferung.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Sofern Anteilscheine physisch ausgegeben wurden, hat er diese gleichzeitig mit der Kündigung zurückzugeben.

Beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse im Sinne des Fondsvertrages (§ 17 Ziff. 5) kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger zusätzlich zur gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfrist die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben.

Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, sofern der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich wünscht und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Die ordentliche wie auch die ausserordentliche Rückzahlung haben innert maximal zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres zu erfolgen.

Für die Auszahlung von zurückgenommenen Anteilen (Rücknahme) erhebt die Fondsleitung auf dem Inventarwert der Anteile eine Rücknahmekommission von 2%.

### Handel

Die Depotbank ist verpflichtet, für einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile zu sorgen. Die Anteilscheine sind an der SIX Swiss Exchange (Standard für kollektive Kapitalanlagen) in Schweizer Franken kotiert.

Der Depotbank dürfen Indikationen über den Inventarwert bzw. über die Entwicklung des Fondsvermögens oder ähnliche Informationen von der Fondsleitung nur weitergegeben werden, sofern diese Angaben dem Anleger ebenfalls zur Verfügung stehen.

### Bekanntmachungen

Offizielle Publikationsorgane sind das Schweizerische Handelsamtsblatt und die Neue Zürcher Zeitung. In den Publikationsorganen werden insbesondere Fondsvertragsänderungen, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank sowie die Liquidation des Fonds veröffentlicht. Die Fondsleitung publiziert die Rücknahmepreise einmal per Ende des Rechnungsjahres und die Ausgabepreise, wenn Ausgaben von Fondsanteilen stattfinden, in der Neuen Zürcher Zeitung.

Innert vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres des Fonds publiziert die Fondsverwaltung einen Jahresbericht. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht. Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Zeichnungs- und Zahlstellen des Fonds kostenlos bezogen werden. Bei den genannten Stellen ist auch das Fondsreglement erhältlich.

### **Ausführliche Bestimmungen**

Alle weiteren Angaben zum Anlagefonds wie zum Beispiel die Art und Weise der Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Fonds belasteten Vergütungen und die Verwendung des Erfolgs gehen im Detail aus dem Fondsreglement hervor.

### **Verkaufsbeschränkungen**

Die Anteile des Anlagefonds dürfen nicht von Anlegern oder für Anleger mit Domizil und/oder Nationalität USA und ihren Hoheitsgebieten erworben oder gehalten und auch nicht an sie übertragen werden.

### **Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren**

Es liegen keinerlei Gerichts-, Schieds- oder Administrativverfahren vor, die den IMMOFONDS betreffen.

### **Negativbestätigung**

Seit dem Stichtag des letzten Rechnungsjahres (30. Juni 2013) sind keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

### **Inventarwert**

Die Überprüfung des Inventarwertes der Grundstücke des Fonds per 30. Juni 2013 erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten, Stefan Pfister, Zürich und Beat Ochsner, Samstagern. Die Schätzungsexperten haben der Fondsleitung mit Bezug auf diese Ausgabe von Anteilscheinen bestätigt, dass diese Inventarwerte keine Änderungen erfahren haben.

### **Verantwortlichkeitserklärung**

Die AG für Fondsverwaltung, Zug, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissions- und Kotierungsprospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

### **Dokumente**

Dieser Emissions- und Kotierungsprospekt, das Fondsreglement und die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Zeichnungs- und Zahlstellen oder unter Telefonnummer +41 41 711 99 30 und [www.immofonds.ch](http://www.immofonds.ch) jederzeit kostenlos bezogen werden.

Zug, 19. September 2013

Die Fondsleitung  
AG für Fondsverwaltung

Die Depotbank  
Zuger Kantonalbank

René Foschi    Erika Büchi

Theodor Keiser    Othmar Stöckli

## Vermögensrechnungen per 30. Juni

	2013		2012		2011	
	Buchwert	Verkehrswert	Buchwert	Verkehrswert	Buchwert	Verkehrswert
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>						
Kassa, Post, Bankguthaben auf Sicht	24 725 981.34	24 725 981.34	2 705 693.49	2 705 693.49	1 457 483.31	1 457 483.31
Bankguthaben auf Zeit	–	–	–	–	–	–
<b>Grundstücke</b>						
Wohnbauten	888 006 920.80	1 068 800 000.00	867 140 920.80	1 050 300 000.00	809 394 920.80	978 443 000.00
– davon im Baurecht	13 393 000.00	17 533 000.00	29 195 000.00	37 538 000.00	29 292 000.00	37 235 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	53 164 000.00	59 376 000.00	52 738 000.00	61 335 000.00	52 738 000.00	60 740 000.00
– davon im Baurecht	14 555 000.00	14 080 000.00	14 555 000.00	14 180 000.00	14 555 000.00	14 069 000.00
Gemischte Bauten	68 306 000.00	69 231 000.00	64 031 000.00	65 194 000.00	63 345 000.00	64 463 000.00
– davon im Baurecht	–	–	–	–	–	–
Stockwerkeigentum	857 000.00	875 000.00	4 537 000.00	4 320 000.00	5 510 000.00	6 795 000.00
– davon im Baurecht	–	–	–	–	–	–
Bauland, einschliesslich Abbruch- und angefangene Objekte	8 754 626.65	1 481 000.00	37 649 080.07	34 788 000.00	35 794 892.80	35 007 000.00
– davon im Baurecht	–	–	–	–	–	–
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1 019 088 547.45</b>	<b>1 199 763 000.00</b>	<b>1 026 096 000.87</b>	<b>1 215 937 000.00</b>	<b>966 782 813.60</b>	<b>1 145 448 000.00</b>
Darlehen	86 436.10	86 436.10	100 933.65	100 933.65	114 936.80	114 936.80
Sonstige Vermögenswerte	10 718 389.91	10 718 389.91	6 295 093.71	6 295 093.71	16 017 944.65	16 017 944.65
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 054 619 354.80</b>	<b>1 235 293 807.35</b>	<b>1 035 197 721.72</b>	<b>1 225 038 720.85</b>	<b>984 373 178.36</b>	<b>1 163 038 364.76</b>
<b>Passiven</b>						
Hypotheken u. andere hypotheka- risch sichergestellte Verbindlichkeiten	256 000 000.00	256 000 000.00	249 000 000.00	249 000 000.00	190 000 000.00	190 000 000.00
Sonstige Schulden	16 421 776.56	16 421 776.56	10 770 345.38	10 770 345.38	21 948 739.92	21 948 739.92
Abschreibungskonto	12 450 000.00		12 450 000.00		12 450 000.00	
Rückstellungskonto	33 850 000.00		33 850 000.00		32 350 000.00	
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>735 897 578.24</b>	<b>962 872 030.79</b>	<b>729 127 376.34</b>	<b>965 268 375.47</b>	<b>727 624 438.44</b>	<b>951 089 624.84</b>
Geschätzte Liquidationssteuern		70 220 368.00		72 588 069.00		65 636 716.00
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>892 651 662.79</b>		<b>892 680 306.47</b>		<b>885 452 908.84</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>						
Stand 1. Juli		2 926 286		2 926 286		2 701 187
Ausgaben		–		–		225 099
Rücknahmen		–		–		–
<b>Stand 30. Juni</b>		<b>2 926 286</b>		<b>2 926 286</b>		<b>2 926 286</b>
<b>Inventarwert eines Anteils</b>		<b>305.05</b>		<b>305.05</b>		<b>302.60</b>
<b>Information zur Bilanz und zu dengekündigten Anteilen</b>						
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		12 450 000.00		12 450 000.00		12 450 000.00
Höhe Rückstellungskontos für künftige Reparaturen		33 850 000.00		33 850 000.00		32 350 000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		–		–		–

Sämtliche Angaben basieren auf den jeweiligen Jahresberichten des Anlagefonds.  
Die Halbjahres- und Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung  
bezogen werden.

## Erfolgsrechnungen vom 1. Juli bis 30. Juni

	2012/13	2012/13	2011/12	2011/12	2010/11	2010/11
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Erträge</b>						
Erträge der Post- und Bankguthaben		457.10		978.90		1 070.35
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten		–		–		–
Mietzinseinnahmen netto	68 526 992.03		65 902 500.56		65 966 449.25	
Aktiviere Bauzinsen	138 600.00		266 065.50		431 240.00	
Sonstige Erträge	60 273.58		750 369.25		20 996.00	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen		–		–		1 102 985.10
<b>Total Erträge</b>		<b>68 726 322.71</b>		<b>66 919 914.21</b>		<b>67 522 740.70</b>
<b>Aufwendungen</b>						
Hypothekarzinsen	6 391 263.10		6 692 526.70		6 707 109.25	
Sonstige Passivzinsen	–		937.45		1 177.05	
Unterhalt und Reparaturen						
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	4 199 729.97		4 121 849.20		4 314 171.95	
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1 985 000.00		2 108 000.00		2 665 000.00	
Liegenschaftsverwaltung						
Liegenschaftsaufwand	2 712 342.54		2 607 830.96		2 943 144.80	
Verwaltungsaufwand	–1)		–1)		–1)	
Gewinn- und Kapitalsteuern	6 009 904.74		2 467 689.45		1 942 321.55	
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–1)		–1)		–1)	
Abschreibungen						
auf Grundstücken	–		–		–	
Rückstellungen für künftige Reparaturen						
Zuweisung Renovationsfonds	1 985 000.00		3 608 000.00		4 665 000.00	
Auflösung Renovationsfonds	–1 985 000.00		–2 108 000.00		–2 665 000.00	
Total Veränderung	–		1 500 000.00		2 000 000.00	
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	7 959 801.95		7 790 472.10		7 141 494.25	
Regl. Vergütungen an die Depotbank	–1)		–1)		–1)	
Übrige Aufwendungen	2 986.30	29 261 028.60	2 117.60	27 291 423.46	191 741.40	27 906 160.25
<b>Total Aufwendungen</b>		<b>29 261 028.60</b>		<b>27 291 423.46</b>		<b>27 906 160.25</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>39 465 294.11</b>		<b>39 628 490.75</b>		<b>39 616 580.45</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		6 809 768.79		1 379 308.15		1 447 226.30
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>46 275 062.90</b>		<b>41 007 798.90</b>		<b>41 063 806.75</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		–6 798 845.58		4 224 459.73		13 045 689.10
<b>Gesamterfolg</b>		<b>39 476 217.32</b>		<b>45 232 258.63</b>		<b>54 109 495.85</b>

1) Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.  
Sämtliche Angaben basieren auf den jeweiligen Jahresberichten des Anlagefonds.  
Die Halbjahres- und Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

## Verwendung des Erfolgs

	2012/2013 CHF	2011/2012 CHF	2010/2011 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	39 465 294.11	39 628 490.75	39 616 580.45
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapital- gewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	1 629 946.59	1 506 316.84	1 394 597.39
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>41 095 240.70</b>	<b>41 134 807.59</b>	<b>41 011 177.84</b>
<b>Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg</b>	<b>39 504 861.00</b>	<b>39 504 861.00</b>	<b>39 504 861.00</b>
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Einlage in die gesetzlichen Reserven der Immobiliengesellschaften</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1 590 379.70</b>	<b>1 629 946.59</b>	<b>1 506 316.84</b>

## Veränderung des Nettofondsvermögens

	2012/2013 CHF	2011/12 CHF	2010/11 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	892 680 306.47	885 452 908.84	802 005 125.99
Ausschüttung	-39 504 861.00	-39 504 861.00	-36 466 024.50
	853 175 445.47	845 948 047.84	765 539 101.49
Saldo Mittelfluss Emission / Rücknahmen	0.00	0.00	63 804 311.50
Gesamterfolg	39 476 217.32	45 232 258.63	54 109 495.85
Zuweisung Amortisationsfonds	0.00	0.00	0.00
Auflösung / Zuweisung Renovationsfonds	0.00	1 500 000.00	2 000 000.00
<b>Nettovermögen 30. Juni</b>	<b>892 651 662.79</b>	<b>892 680 306.47</b>	<b>885 452 908.84</b>
<b>2013/2012/2011</b>	<b>892 651 662.79</b>	<b>892 680 306.47</b>	<b>885 452 908.84</b>

# Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2013

	Erwerbsjahr	Baujahr	Sanierungsjahr	Sanierungsart*	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 1/2-Zimmer	2 und 2 1/2-Zimmer	3 und 3 1/2-Zimmer	4 und 4 1/2-Zimmer	5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Läden/Büros m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m²	Garagen/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Verkehrswert (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
<b>Wohnbauten</b>																			
<b>Adliswil</b>																			
Zürichstrasse 73 a-e	2008	2010			8 439	1	0	0	29	24	2	55	0	488	77	38 570 000	33 020 000	40 555 000	2 061 427
<b>Affoltern am Albis</b>																			
Im Weisland 8/10/12	1960	1960	2004	G	1 868	1	0	0	24	0	0	24	0	0	19	3 198 000	5 596 600	5 737 000	335 551
<b>Allschwil</b>																			
Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	G	2 433	2	4	4	12	4	0	24	0	0	44	7 482 000	6 880 000	7 875 000	434 945
Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006			4 350	3	0	0	6	12	6	24	0	0	61	12 793 000	9 344 000	12 281 000	664 847
Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010			5 852	2	0	5	2	15	9	31	0	0	35	18 346 000	12 433 000	18 334 000	860 679
<b>Andelfingen</b>																			
Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	G	6 078	3	0	0	18	18	0	36	0	0	25	5 183 000	6 762 900	8 797 000	509 922
<b>Baar</b>																			
Arbach 65, 67	1997	1999			1 536	2	0	4	4	8	0	16	0	0	18	6 641 000	4 788 000	7 301 000	384 890
Bahnmat 19	1999	2000			1 461	1	0	2	6	7	2	17	0	0	23	6 701 000	5 222 000	8 753 000	438 969
Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	G	1 871	1	4	4	7	9	0	24	0	0	44	7 212 150	7 744 000	9 139 000	466 228
<b>Basel</b>																			
Güterstrasse 9/2/9/4	1959	1958	1997	G	814	1	0	9	16	0	0	25	300	0	5	3 237 000	5 897 000	6 353 000	405 444
Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	G	816	1	11	10	9	0	0	30	0	0	13	2 769 340	4 382 000	4 918 000	287 126
Hechtliacker 44	1961	1965			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 401 430
<b>Bern</b>																			
Egelgasse 45/47	1958	1957	08/90	I/A	1 644	1	3	1	9	2	0	15	0	0	14	3 168 000	3 750 000	4 759 000	265 721
<b>Biel</b>																			
Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	G	4 264	1	0	0	32	0	0	32	0	0	12	6 235 000	7 010 000	7 093 000	436 080
Bürenstrasse 45, 47	2003	2004			2 816	2	0	0	6	12	6	24	0	0	47	8 114 000	8 861 100	8 395 000	510 624
Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	G	4 263	1	0	8	24	0	0	32	0	0	0	5 397 000	7 686 600	6 150 000	380 308
Tessenbergstrasse 55, 59, 59a, 61, 63	1961	1962	2000	G	5 233	5	6	0	33	6	0	45	0	0	29	7 334 000	11 494 600	10 398 000	624 553
<b>Brugg</b>																			
Sternackerstrasse 16, 18, 20	2007	2008			3 811	3	0	0	15	12	0	27	0	0	39	11 917 000	9 634 000	11 574 000	613 880
<b>Bülach</b>																			
Zürichstrasse 52, 54, 56	2006	2005			4 878	3	0	0	0	21	9	30	0	0	63	17 840 000	11 161 100	16 363 000	830 775
<b>Busswil b. Büren</b>																			
Fabrikstrasse 10, 12, 14, 10a	2010	2012			4 059	4	0	8	16	8	0	32	0	0	39	10 439 000	6 150 000	10 009 000	517 350
<b>Cham</b>																			
Röhrliberg 22/24/26	1995	1981	2008	G	3 947	1	0	1	3	10	9	23	0	125	35	10 182 000	8 425 000	11 274 000	536 793
<b>Chur</b>																			
Aspermontstrasse 19	1996	1966			2 997	1	20	2	57	0	0	79	0	0	57	12 877 000	15 892 600	13 410 000	921 804
Otto Barblanstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963			2 020	2	0	0	16	16	0	32	0	0	20	3 776 000	6 958 700	7 480 000	433 630
Guschaweg 2	1996	1962	2003	G	984	1	0	0	4	8	0	12	0	0	7	3 112 000	2 735 100	3 159 000	205 140
Lagerstrasse 7, 9	1986	1988			3 124	2	0	11	8	6	1	26	0	0	34	7 446 000	7 793 600	6 913 000	435 118
Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	G	1 174	1	0	0	8	8	0	16	0	0	1	2 266 000	3 103 600	3 912 000	230 751

	Erwerbsjahr	Baujahr	Sanierungsjahr	Sanierungsart*	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 1/2-Zimmer	2 und 2 1/2-Zimmer	3 und 3 1/2-Zimmer	4 und 4 1/2-Zimmer	5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Läden/Büros m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m²	Garagen/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Verkehrswert (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF)	
<b>Chur</b>																				
Segantinistrasse 13, 15, 17 und Untere Plessurstrasse 38	1999	2001			5 557	4	0	4	10	15	13	42	0	0	110	17 355 000	13 559 300	17 679 000	1 005 603	
<b>Domat/Ems</b>																				
Sur Rieven 1, 3/5	2006	2007			1 817	2	0	5	8	7	5	25	0	0	31	9 389 000	8 571 800	8 378 000	491 414	
Via Nova 95/97, 99/101	2008	2010			2 107	2	0	12	15	10	3	40	0	0	42	11 854 000	8 643 200	11 428 000	665 498	
<b>Effretikon</b>																				
Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	G	3 578	2	0	0	32	0	0	32	0	0	28	5 567 000	6 490 300	8 372 000	466 642	
Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	G	919	1	2	0	3	2	1	8	0	0	9	1 899 000	1 865 400	1 893 000	114 744	
Schulstrasse 7, 9	1960	1961	02/96	I/A	2 300	2	0	0	18	9	0	27	0	0	11	3 403 000	4 967 800	6 954 000	390 296	
<b>Fribourg</b>																				
Route de Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	02/87	I/A	4 465	2	0	0	20	10	10	40	0	0	40	6 587 000	9 598 000	8 683 000	542 078	
Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	08/01	I/A	1 926	1	0	16	12	4	0	32	0	0	19	4 598 000	5 610 000	6 496 000	383 838	
<b>Glattbrugg</b>																				
Rohrstrasse 2/Schneppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	I	1 212	1	6	9	3	5	0	23	214	0	18	3 595 039	5 032 800	5 836 000	342 383	
<b>Hauterive</b>																				
Vergeur l Ecuyer 15	2003	1969			3 347	1	0	6	6	6	2	20	0	0	24	4 123 000	4 735 000	3 393 000	251 675	
Vergeur l Ecuyer 8, 10	2003	1989			3 250	2	0	3	3	6	3	15	0	0	26	4 126 000	4 619 000	3 268 000	251 432	
<b>Hedingen</b>																				
Unterdorfstrasse 6, 8	2008	1993			3 231	2	0	10	14	2	2	28	280	0	36	12 270 000	3 983 800	11 648 000	639 670	
<b>Horw</b>																				
Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1, 6/8 und Ebenaustrasse 15/17	1962	1963	2000	G	7 004	4	1	15	31	9	0	56	0	0	57	6 233 000	8 937 000	12 918 000	704 175	
<b>Jona</b>																				
Feldeggstrasse 1/3, 5 und Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	G	7 306	3	0	8	40	8	0	56	0	0	81	12 473 000	10 838 000	17 166 000	886 579	
Neuhülsipark 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	G	11 086	4	9	23	38	19	3	92	0	0	107	25 776 000	19 804 000	29 717 000	1 463 287	
Oberwiesstrasse 5	2003	1975	07/90	I/A	3 724	1	10	0	10	10	0	30	0	0	26	7 809 000	5 685 300	8 384 000	483 328	
Rainstrasse 4/6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	1959	1962	2003	G	11 364	7	0	24	32	32	8	96	0	0	74	15 081 000	17 502 300	28 536 000	1 456 441	
<b>Kriens</b>																				
Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	G	3 173	2	0	7	15	11	0	33	0	0	32	5 515 000	6 406 000	9 245 000	492 603	
Hergiswaldstrasse 2, 4, 6	1998	1985			3 015	3	0	0	3	20	3	26	0	0	35	8 160 000	5 571 000	7 019 000	473 232	
<b>La Tour-de-Peilz</b>																				
Rte de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	06/92	I/A	7 282	3	0	8	7	17	8	40	0	0	49	7 098 332	13 431 000	11 124 000	706 908	
<b>Lausanne</b>																				
Ch.de Bonne-Espérance 18, 20	1960	1959	07/89	I/A	1 734	2	15	15	6	4	0	40	0	0	9	4 241 060	6 234 400	7 980 000	444 890	
<b>Luzern</b>																				
Bireggweg 2, 4, 6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	G	5 952	4	0	1	23	11	1	36	0	0	44	7 103 000	8 040 000	11 354 000	638 421	
<b>Lyss</b>																				
Neumattweg 7/9/11, 13/15/17 und Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	G	5 933	3	0	6	58	0	0	64	0	0	47	9 188 000	14 636 100	14 252 000	815 773	

	Erwerbsjahr	Baujahr	Sanierungsjahr	Sanierungsart*	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½-Zimmer	2 und 2 ½-Zimmer	3 und 3 ½-Zimmer	4 und 4 ½-Zimmer	5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Läden/Bros m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m²	Garagen/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Verkehrswert (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
<b>Männedorf</b>																			
Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	09/98	I/A	5 198	1	5	0	13	10	1	29	0	103	49	11 551 000	11 120 000	12 833 000	738 013
Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	G	5 040	2	0	2	6	12	6	26	0	0	31	7 360 000	7 294 400	9 139 000	483 607
<b>Meilen</b>																			
Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	G	4 932	3	0	11	9	18	0	38	0	0	46	13 733 000	9 903 200	16 019 000	723 932
<b>Mühlethurnen</b>																			
Bahnhofstrasse 58	2006	2007			1 617	1	0	5	7	5	0	17	0	0	19	6 971 000	5 500 000	6 364 000	299 090
<b>Muri</b>																			
Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012			5 054	3	0	3	12	16	3	34	0	0	59	17 780 000	0	16 678 000	779 925
<b>Niederrohrdorf</b>																			
Mellingerstrasse 11, 13, 15	2007	2008			3 487	3	0	1	11	9	0	21	0	0	31	9 850 000	7 209 000	9 479 000	485 921
<b>Ostermündigen</b>																			
Forelstrasse 52/54	2003	1979	2006	G	4 258	1	7	0	8	15	0	30	0	0	34	10 444 000	7 714 000	9 536 000	541 751
<b>Pfäffikon</b>																			
Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	G	3 304	3	0	6	18	12	0	36	0	0	15	3 606 000	6 816 600	7 589 000	459 927
<b>Prilly</b>																			
Avenue de Chantegrive 9, 11	1961	1962	06/89	I/A	4 234	2	8	17	15	8	0	48	0	0	35	5 487 000	8 444 500	9 958 000	540 327
<b>Pully</b>																			
Ch. de la Fontanetta 9, 15, 21	1960	1960	2011	G	5 518	3	0	0	2	5	19	26	0	0	43	8 932 000	11 901 000	12 368 000	679 857
<b>Root</b>																			
Luzernerstrasse 2a/b/c, 2d	2008	2008			6 928	2	0	15	9	14	0	38	0	599	78	16 586 000	10 978 000	15 912 000	794 820
<b>Rorbas</b>																			
Nauengasse 20/22/24	2003	1985			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 096
<b>Rorschach</b>																			
Schurtannenweg 8, 10, 12	1960	1962	2000	G	3 905	3	0	6	18	18	0	42	0	0	34	6 053 000	7 480 000	8 125 000	532 594
<b>Rüschlikon</b>																			
Säumerstrasse 9, 11, 13	2000	2001			4 106	3	0	0	9	12	0	21	0	0	38	13 064 000	8 872 000	12 609 000	651 480
<b>Rüti</b>																			
Bachtelstrasse 20/20a, 22/22a, 24b	1962	1965	1997	G	4 954	3	0	4	20	20	0	44	0	0	29	6 581 000	7 540 000	9 032 000	542 396
<b>Sargans</b>																			
Amperdellweg 10	2009	2011			2 250	1	0	4	13	1	0	18	0	0	24	6 531 000	0	6 727 000	354 355
<b>Schlieren</b>																			
Urdorferstrasse 87, 89, 91, 93	2006	2006			4 519	4	0	0	4	28	0	32	0	0	63	18 069 000	9 026 700	14 613 000	855 067
<b>Spreitenbach</b>																			
Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002	G	2 058	1	0	0	16	8	0	24	0	0	8	3 954 000	5 034 000	5 592 000	342 972
Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002	G	5 629	1	0	22	22	22	0	66	0	0	56	9 467 000	12 807 000	14 988 000	909 429
<b>St. Erhard</b>																			
Im Wiberg 2, 15, Sonnfeld 1, 2	2011	2010			4 694	4	0	8	18	8	4	38	0	0	51	16 158 000	12 513 000	15 678 000	696 423



	Erwerbsjahr	Baujahr	Sanierungsjahr	Sanierungsart*	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 1/2-Zimmer	2 und 2 1/2-Zimmer	3 und 3 1/2-Zimmer	4 und 4 1/2-Zimmer	5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Läden/Büros m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m²	Garagen/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Verkehrswert (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
<b>St. Gallen</b>																			
	2004	1984			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82 414
Andreasstrasse 9, Feldbachstrasse 8a	2006	2007			3 177	1	0	3	15	19	4	41	0	445	73	17 880 000	15 854 000	16 513 000	935 538
Lettenstrasse 10/10a, Espenmoosstrasse 10/12	1958	1953			2 406	1	3	0	4	4	0	11	300	18	16	1 175 000	2 917 200	2 858 000	188 430
Rosenbergweg 19	2011	2013			1 822	2	1	11	8	6	0	26	0	0	25	10 448 000	6 120 000	10 447 000	87 368
Straubenzellstrasse 20, 20a	1958	1957	91/86	I/A	1 838	1	16	13	13	4	0	46	0	0	25	5 643 000	8 459 500	7 835 000	461 397
Vonwilstrasse 51																			
<b>Stäfa</b>																			
Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	G	4 394	2	0	4	40	8	0	52	0	0	64	8 365 000	11 490 300	16 324 000	782 793
<b>Thun</b>																			
Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	G	1 567	1	3	8	2	6	4	23	0	0	11	4 379 000	5 750 000	5 946 000	346 665
<b>Untertentfelden</b>																			
Fliesenweg 15, 17/19, 21	2004	2006			4 641	3	0	0	6	20	6	32	0	0	52	12 943 000	12 417 000	12 534 000	579 845
<b>Uster</b>																			
Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2000	G	1 903	1	3	4	14	4	0	25	0	0	12	3 459 000	5 453 000	5 979 000	341 433
Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	04/96		3 252	2	0	3	9	9	0	21	0	0	22	2 846 000	4 737 000	5 185 000	298 336
Falmenstrasse 2a-2d, 4/Oberland 96	2007	1964	2013	A	3 619	2	1	11	38	2	1	53	293	397	63	23 727 000	18 099 000	22 772 000	1 245 651
<b>Wallisellen</b>																			
Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergrasse 68/70	1958	1959	2001	G	4 336	2	0	20	12	12	0	44	0	38	29	6 653 000	10 280 900	12 370 000	689 659
<b>Wetzikon</b>																			
Messikommerstrasse 54/56	2003	2004			1 895	1	0	0	2	16	0	18	0	0	19	7 848 000	5 791 300	8 426 000	408 056
Rosinlistrasse 1/3, 5	2009	2011			4 640	2	0	10	14	16	0	40	32	0	46	17 986 000	10 699 200	18 409 000	849 513
<b>Wil</b>																			
St.Gallerstrasse 53	2000	1966			5 328	1	0	10	22	11	1	44	138	0	55	9 035 000	9 375 600	8 586 000	601 793
<b>Winterthur</b>																			
Eichenweg 10/12	1959	1959	03/89	I/A	1 295	1	0	5	8	3	1	17	0	0	12	2 624 000	3 553 300	4 863 000	271 784
Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003	G	1 025	1	0	3	3	3	0	9	0	0	4	1 411 000	1 788 100	2 512 000	140 876
Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003	G	1 310	1	0	0	12	0	0	12	0	0	4	1 675 000	2 374 600	3 414 000	187 189
Gutstrasse 11/13	1963	1965	10/09	A/I	2 198	1	24	12	0	0	0	36	0	0	23	4 506 000	5 034 100	7 713 000	449 107
Lindbergstrasse 20/22	1955	1955	98/90	I/A	2 027	1	3	3	9	6	0	21	0	0	8	2 693 000	3 974 700	5 392 000	291 705
Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	G	1 681	1	0	0	16	6	0	22	0	0	31	3 576 000	4 782 600	6 563 000	370 270
Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	I	2 045	1	0	0	7	5	0	12	0	0	12	1 482 000	2 482 800	3 372 000	204 378
Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	G	1 041	1	1	5	6	5	0	17	100	0	11	2 178 000	3 786 800	4 231 000	248 469
UNG Mooswiesenweg	2002	2002			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zug</b>																			
An der Lorze 1/3, 5	2003	2004			2 498	2	0	6	13	17	3	39	0	0	39	13 393 000	15 218 000	17 553 000	1 110 350
Baarerstrasse 147	2005	2007			924	1	0	0	8	8	2	18	598	0	48	14 836 000	10 465 000	15 739 000	810 408
Eschenting 11	1999	2000			955	1	0	0	1	9	5	15	0	0	16	6 550 000	5 515 000	7 797 000	408 157

	Erwerbsjahr	Baujahr	Sanierungsjahr	Sanierungsart*	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 1/2-Zimmer	2 und 2 1/2-Zimmer	3 und 3 1/2-Zimmer	4 und 4 1/2-Zimmer	5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Läden/Büros m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m²	Garagen/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Verkehrswert (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
<b>Zürich</b>																			
	1958	1958	2000	G	3 262	3	2	5	10	6	0	23	0	0	17	3 768 000	5 694 000	6 961 000	379 053
	1998	1998			790	1	0	4	11	4	0	19	0	0	16	6 060 000	4 887 200	6 729 000	400 168
Bombachstrasse 4,																			
	1994	1950	03/91	I/A	4 092	3	0	6	17	3	0	26	0	126	43	8 935 000	7 925 600	8 608 000	488 880
	2002	2001			515	1	0	8	4	0	0	12	148	0	17	5 186 000	4 013 400	5 259 000	286 774
	1998	2000			2 402	2	1	7	2	5	8	23	197	0	32	11 367 000	9 182 900	11 253 000	618 670
	1955	1952	2004	G	2 491	3	0	0	9	6	0	15	0	0	13	5 347 000	5 455 600	10 500 000	464 034
	2006	2006			2 095	2	0	2	3	3	3	11	0	0	36	8 694 000	8 124 900	12 228 000	491 966
	1955	1910			1 137	1	2	0	2	2	0	6	0	0	2	823 000	2 198 100	2 276 000	81 704
	1956	1956	2000	G	2 236	1	0	8	0	16	0	24	0	0	35	3 640 000	5 489 400	6 751 000	389 900
	1959	1958	2000	G	1 016	1	0	0	16	0	0	16	0	0	4	2 140 000	3 208 700	4 238 000	236 516
	1959	1955	03/87	A/I	2 669	2	4	9	12	0	0	25	0	0	7	3 025 000	4 681 800	5 605 000	360 478
	1963	1965	2005	G	770	1	12	20	0	0	0	32	326	0	31	7 069 000	9 149 800	10 825 000	663 293
	2003	1987			2 933	4	0	0	28	29	3	60	0	0	89	18 957 000	17 631 900	19 247 000	1 320 569
	1994	1975	2011	G	972	1	11	7	3	0	0	21	0	0	18	7 829 000	5 718 000	9 093 000	487 212
<b>Total</b>					<b>352 896</b>	<b>208</b>	<b>198</b>	<b>552</b>	<b>1400</b>	<b>937</b>	<b>180</b>	<b>3267</b>	<b>2 925</b>	<b>2 338</b>	<b>3 539</b>	<b>888 006 921</b>	<b>837 420 700</b>	<b>1 068 800 000</b>	<b>59 776 477</b>
<b>davon im Baurecht</b>																			
<b>Basel</b>																			
	1961	1965			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 401 430
Hechtliacker 44																			
<b>Zug</b>																			
	2003	2004			2 498	2	0	6	13	17	3	39	0	0	39	13 393 000	15 218 000	17 553 000	1 110 350
					<b>2 498</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>13 393 000</b>	<b>15 218 000</b>	<b>17 553 000</b>	<b>2 511 780</b>
<b>Total</b>																			
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>																			
<b>Bern</b>																			
	2004	1977			35 499	7	0	0	0	0	0	0	4 134	5 198	154	14 555 000	40 540 900	14 080 000	1 964 040
Stauffacherstrasse 130-130 L																			
<b>Islikon</b>																			
	2011	2012			12 357	1	0	1	1	0	0	2	0	451	19	4 392 000	2 688 000	2 014 000	36 578
Hauptstrasse 47																			
<b>Männedorf</b>																			
	1999	2001			7 892	1	0	0	0	0	0	0	0	7 346	3	23 703 000	23 216 000	29 322 000	1 693 826
Seestrasse 103																			
<b>Weinfelden</b>																			
	1998	1908			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133 776
Bahnhofstrasse 15																			
<b>Zürich</b>																			
	1974	1894			752	1	0	5	0	0	0	5	375	828	13	5 042 000	6 450 000	8 137 000	564 053
Konradstrasse 20																			
	1999	1812			344	1	0	0	1	2	0	3	441	0	1	5 472 000	5 820 000	5 823 000	359 352
Rennweg 15/17																			
<b>Total</b>					<b>56 844</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>4 950</b>	<b>13 823</b>	<b>190</b>	<b>53 164 000</b>	<b>78 714 900</b>	<b>59 376 000</b>	<b>4 751 625</b>

	Erwerbsjahr	Baujahr	Sanierungsjahr	Sanierungsart*	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 1/2-Zimmer	2 und 2 1/2-Zimmer	3 und 3 1/2-Zimmer	4 und 4 1/2-Zimmer	5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Läden/Bros m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m²	Garagen/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Verkehrswert (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
<b>davon im Baurecht</b>																			
<b>Bern</b>																			
	2004	1977			35 499	7	0	0	0	0	0	0	4 134	5 198	154	14 555 000	40 540 900	14 080 000	1 964 040
<b>Total</b>					<b>35 499</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 134</b>	<b>5 198</b>	<b>154</b>	<b>14 555 000</b>	<b>40 540 900</b>	<b>14 080 000</b>	<b>1 964 040</b>
<b>Gemischte Bauten</b>																			
<b>Aarau</b>																			
	2005	1983			3 780	3	2	3	0	7	2	14	591	0	31	5 528 000	6 097 000	5 930 000	357 408
<b>Adliswil</b>																			
	2002	1984	2012	G	5 091	1	6	7	6	10	2	31	692	558	102	20 203 000	17 789 500	18 654 000	1 026 571
<b>Wettingen</b>																			
	2005	2006			2 747	3	0	1	14	25	2	42	110	1 214	73	30 986 000	20 718 000	27 548 000	1 600 149
<b>Zürich</b>																			
	1959	1959	2007	G	314	1	1	3	3	5	0	12	241	0	11	3 021 000	4 397 300	5 602 000	341 081
	1996	1952	05/00	I/A	980	1	4	8	8	0	1	21	280	160	15	8 568 000	7 374 300	11 497 000	673 682
<b>Total</b>					<b>12 912</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>31</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>120</b>	<b>1 914</b>	<b>1 932</b>	<b>232</b>	<b>68 306 000</b>	<b>56 376 100</b>	<b>69 231 000</b>	<b>3 998 890</b>
<b>Stockwerkeigentum</b>																			
<b>Allschwil</b>																			
	2008	2010			0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	4	857 000	0	875 000	0
<b>Total</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>857 000</b>	<b>0</b>	<b>875 000</b>	<b>0</b>
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>																			
<b>Islikon</b>																			
	2011	2013			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 754 627	0	1 481 000	0
<b>Total</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 754 627</b>	<b>0</b>	<b>1 481 000</b>	<b>0</b>
<b>Zusammenfassung</b>																			
					352 896	208	198	552	1400	937	180	3267	2 925	2 338	3 539	888 006 921	837 420 700	1 068 800 000	59 776 477
					2 498	2	0	6	13	17	3	39	0	0	39	13 393 000	15 218 000	17 553 000	2 511 780
					56 844	11	0	6	2	2	0	10	4 950	13 823	190	53 164 000	78 714 900	59 376 000	4 751 625
					35 499	7	0	0	0	0	0	0	4 134	5 198	190	14 555 000	40 540 900	14 080 000	1 964 040
					12 912	9	13	22	31	47	7	120	1 914	1 932	232	68 306 000	56 376 100	69 231 000	3 998 890
					0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	4	857 000	0	875 000	0
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 754 627	0	1 481 000	0
<b>Total</b>					<b>422 652</b>	<b>228</b>	<b>211</b>	<b>580</b>	<b>1 433</b>	<b>987</b>	<b>187</b>	<b>3 398</b>	<b>9 788</b>	<b>18 094</b>	<b>3 965</b>	<b>1 019 088 547</b>	<b>972 511 700</b>	<b>1 199 763 000</b>	<b>68 526 992</b>

\* G = Gesamt A = Aussen I = Innen

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zum Jahresbericht

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS Schweizer Immobilien-Anlagefonds, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, 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), Seite 3 und 22 bis 37, für das am 30. Juni 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

## Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

## Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer  
Revisionsexperte, Leitender Prüfer

Roman Aregger  
Revisionsexperte

Zürich, 19. September 2013

# DER FONDSVERTRAG

## I Grundlagen

### § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung IMMOFONDS Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds (IMMOFONDS) besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «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 AG für Fondsverwaltung, Zug.
3. Depotbank ist die Zuger Kantonalbank, Zug.

## II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern<sup>1</sup> einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagegesetzgebung 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. Die Fondsleitung 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 Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.  
Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 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 Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

### § 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 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 Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds.
3. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Sie haftet für gehörige Sorgfalt bei der Wahl und Instruktion der Dritten sowie bei der Überwachung der dauernden Einhaltung der Auswahlkriterien. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den damit verbundenen Risiken.

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

4. 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 Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
5. 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.
6. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

## **§ 5 Die Anleger**

1. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
2. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
3. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit die erforderlichen Auskünfte über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anlegern ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Revisionsstelle oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
4. 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 maximal zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
5. 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.
6. 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 Fondsvertrages oder des Prospekts erworben haben oder halten.

## **§ 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 in den Publikationsorganen bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
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 Anteilklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden grundsätzlich nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger kann die Aushändigung eines auf den Inhaber lautenden Anteilscheines unter Kostenfolge verlangen. Die aktuellen Kosten sind aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich. Bei Fraktionsanteilen besteht hingegen kein Anspruch auf deren Verurkundung. Sofern Anteilscheine ausgegeben wurden, sind diese spätestens mit dem Rücknahmeantrag zurückzugeben.

### III Richtlinien der Anlagepolitik

#### A Anlagegrundsätze

##### § 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 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. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
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.

##### § 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, vorwiegend jedoch in Grundstücke einschliesslich Zugehör im deutschsprachigen Raum.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör  
Als Grundstücke gelten:
    - Wohnbauten
    - Kommerziell genutzte Liegenschaften
    - Bauten mit gemischter Nutzung
    - Stockwerkeigentum
    - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein.
    - Baurechtsgrundstücke
 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 anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und –zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.
  - d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
3. 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.
4. 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 von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist.

##### § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren 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 laufen, 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 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 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, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
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 die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen.

## **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 fünfzig Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 10 % 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 10 %;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 10 %;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 %;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25 %;
  - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 10 %.

## **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 Schweizerfranken 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.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden 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. Post- und 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. 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 5 Rappen gerundet.

#### **§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 4. 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 einen Effektenhändler 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.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme 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 Revisionsstelle, 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.

## 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 Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 3 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. Für die Auslieferung von Anteilscheinen stellt die Depotbank dem Anleger die banküblichen Kommissionen und Spesen in Rechnung. Die aktuellen Kosten sind aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds und zur Deckung der anfallenden Kosten stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Pauschalkommission von jährlich maximal 0,9 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (pauschale Verwaltungskommission).  
Die Fondsleitung legt im Prospekt offen, wenn sie Rückvergütungen an Anleger und/oder Vertriebsentschädigungen gewährt.  
Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.  
Die Fondsleitung trägt dafür sämtliche im Zusammenhang mit der Leitung, dem Asset Management und dem Vertrieb des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften anfallen Kosten sowie:
  - jährliche Gebühren und Kosten für Bewilligungen und die Aufsicht über den Immobilienfonds in der Schweiz und im Ausland;
  - andere Gebühren der Aufsichtsbehörden;
  - Druck der Jahres- und Halbjahresberichte;
  - Preispublikationen und Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger;
  - Gebühren, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds und mit dem Vertrieb im In- und Ausland anfallen;
  - Kommissionen und Kosten der Depotbank für die Verwahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben;
  - Kosten der Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger;
  - Honorare der Revisionsstelle;
  - Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten;
  - Verwaltung der Liegenschaften;
  - Werbekosten.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.
2. Die Fondsleitung hat jedoch Anspruch auf:
  - a) eine Kommission zulasten des Immobilienfonds von 2 % der Baukosten für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten;
  - b) eine Entschädigung zulasten des Immobilienfonds von 2 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf die Rückerstattung branchenüblicher Kommissionen Dritter beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen. Zudem haben Fondsleitung und Depotbank Anspruch auf Rückerstattung der Kosten für ausserordentliche Dispositionen, die sie im Interesse der Anleger treffen, insbesondere Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen.
3. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktkonforme Courtagen usw.) Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.

4. 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 direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist („verbundene Zielfonds“), so dürfen im Umfang von solchen Anlagen dem Fondsvermögen keine pauschale Verwaltungskommission belastet werden. Die Fondsleitung darf überdies allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

Legt die Fondsleitung in Anteile eines verbundenen Zielfonds gemäss obigem Absatz an, welcher eine tiefere effektive (pauschale) Verwaltungskommission aufweist als die effektive pauschale Verwaltungskommission gemäss Ziff. 1, so darf die Fondsleitung anstelle der vorerwähnten reduzierten pauschalen Verwaltungskommission auf dem in diesen verbundenen Zielfonds investierten Vermögen die Differenz zwischen der effektiven pauschalen Verwaltungskommission des investierenden Fonds einerseits und der effektiven (pauschalen) Verwaltungskommission des verbundenen Zielfonds andererseits belasten.

## **VI Rechenschaftsablage und Revision**

### **§ 20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis zum 30. Juni.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen revidierten 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. 3 bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Revision**

Die Revisionsstelle prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die Vorschriften des Fondsvertrages, des KAG und der Standesregeln der Swiss Funds Association SFA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Revisionsstelle zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## **VII Verwendung des Erfolges**

### **§ 22**

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzliche Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen. Bis zu 25 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 25 % des Nettofondsvermögens, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## **VIII Publikationen des Immobilienfonds**

### **§ 23**

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages 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 Vereinbarung von Anteilsklassen sowie die Auflösung 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 den im Prospekt

genannten Print- oder elektronischen Medien. Die 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, der vereinfachte Prospekt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern 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. 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 Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
    - die Rücknahmebedingungen
    - 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.
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 Fondsvertrages 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 Revisionsstelle gemäss KAG.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages 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 seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Revisionsstelle 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 Revisionsstelle zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen 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 revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

### **§ 25 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 Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.

## **X Änderung des Fondsvertrages**

### **§ 26**

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 seit der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. Bei einer Änderung des Fondsvertrages 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**

### **§ 27**

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 EBK über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006.  
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 18. August 2008 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt das Fondsreglement vom 13. April 2005.

Zug, 29. April 2008

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Bankenkommision: 13. August 2008.

Die Fondsleitung  
AG für Fondsverwaltung

Die Depotbank  
Zuger Kantonalbank