



Basisinformationsblatt (BIB)

Zweck

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

Produkt

Name des Produkts:	IMMOFONDS
Name der Fondsleitung:	Immofonds Asset Management AG
ISIN:	CH0009778769
Aufsichtsbehörde:	Die Immofonds Asset Management AG ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA als Fondsleitung bewilligt.
Produktgenehmigung:	Am 5. Februar 1969, als vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Art. 58 ff. KAG
Kontakt:	www.immofonds.ch +41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch
Letzte Überarbeitung:	11 April 2023

Warnhinweis

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

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Der IMMOFONDS ist ein Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» gemäss Schweizer Gesetz.

Die wichtigsten Faktoren, welche die Rendite bestimmen, sind die Nettoerträge (Mietzinseinnahmen), die Betriebskosten der Liegenschaften, die Marktwertveränderungen der Liegenschaften und die Kosten des IMMOFONDS. Die Ermittlung der Rendite erfolgt gemäss der AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds. Die Nettorendite steigt bei steigenden Nettoerträgen und

gleichbleibenden Verkehrswerten der Immobilien. Der IMMOFONDS ist ein ausschüttender Fonds. Die Erträge werden spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres ausgeschüttet.

Der IMMOFONDS investiert mindestens 75% des Vermögens in wertbeständige und ertragsichere Wohnliegenschaften und Grundstücke, die sich bevorzugt in Schweizer Gross- und Mittelzentren und in deren direkten Agglomerationen befinden. Der Anteil rein kommerzieller Liegenschaften ist auf 15% begrenzt, wobei Liegenschaften mit Potenzial zur Umnutzung in Wohnraum bevorzugt werden. Die Liegenschaften sind mit Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen oder profitieren von unmittelbar bevorstehenden strukturellen Verbesserungen. Nachhaltige, soziale und gesellschaftliche Aspekte (ESG) werden angemessen berücksichtigt. Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Der IMMOFONDS ist auf unbestimmte Zeit aufgelegt. Der IMMOFONDS ist ein an der SIX Swiss Exchange («SIX») kotierter Immobilienfonds. Die Anleger können ihre Anteile börsentäglich an der SIX kaufen und verkaufen. Alternativ können sie ihre Anteile jeweils auf das Ende des Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten bei der Fondsleitung kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am IMMOFONDS zum Nettoinventarwert in bar verlangen. Die Fondsleitung oder die Depotbank können den Fonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auflösen.

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- 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;
- ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden
- zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

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

Emittentenrisiko

Das Vermögen des Produktes ist von Gesetzes wegen vom Vermögen der Fondsleitung ausgesondert. Das Fondsvermögen haftet nicht für Verbindlichkeiten der Fondsleitung.

Marktrisiko

Der IMMOFONDS investiert überwiegend in Grundstücke, d.h. in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz. Dadurch ist der IMMOFONDS von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz) abhängig. Auch können negative



konjunkturelle Entwicklungen, z.B. Epidemien und Pandemien und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die nationale und internationale Wirtschaft, zu einem negativen Umfeld führen, das sich auch auf die Kurse der Anteile des IMMOFONDS niederschlägt.

Der Immobilienmarkt weist zyklische Strukturen auf. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und / oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich ausfällt. Es können keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden.

Zinsveränderungen (insb. der Hypothekenzinssatz) und Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Die maximale Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben.

Die vom Fonds festgelegten und von der unabhängigen Schätzungsexpertin geprüften Werte der Liegenschaften können von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes. Trotz Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Leerstandsrisiken, der Mietzinsentwicklung, sowie der Bonitätsrisiken der Mieter einen bedeutenden Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Liquiditätsrisiko

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich bei gewissen Objekten durch eine eingeschränkte Liquidität aus und kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken. Dadurch besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und / oder einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position in den Büchern der Gesellschaft darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben.

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Sie identifiziert, überwacht und rapportiert die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des IMMOFONDS im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss.

Kündigungs- und Wiederanlagerisiko

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen. Dadurch besteht das Risiko, Geld entgegen nehmen

zu müssen. Um das Risikoprofil des Gesamtanlagevermögens beizubehalten, muss der Anleger eine neue Möglichkeit der Anlage finden. Überdies kann eintreten, dass eine grosse Anzahl von Anlegern gleichzeitig Rücknahmeanträge stellt. Im Extremfall führt dies zur Auflösung des Produktes. Ein solcher Verkaufsdruck wird sich negativ auf die erzielbaren Verkaufserlöse auswirken.

Performanceszenarien

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 1, 3 und 10 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000 in Anteile des IMMOFONDS anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage unter Berücksichtigung der effektiv angewandten Kommissionssätze entwickeln könnte. Das dargestellte neutrale Szenario ist nur ein Hinweis auf mögliche Wertentwicklungen, die auf in der Vergangenheit erzielten Renditen basiert und ist somit keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung.

Szenario	Anlagerenditen p.a.	Verkauf nach 1 Jahr Haltedauer	Verkauf nach 3 Jahren Haltedauer	Verkauf nach 10 Jahren Haltedauer
Positives Szenario	7%	10'284	11'075	14'863
Neutrales Szenario	4%	9'986	10'112	10'641
Negatives Szenario	-2%	9'390	8'350	5'470

Was geschieht, wenn die Immofonds Asset Management AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Anleger, die in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der Fondsleitung keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des Fonds als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz der Fondsleitung betroffen sind.

Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige und laufende Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produktes bei drei verschiedenen Haltedauern. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000 anlegen. Je nach Szenario kann die Höhe der Kosten leicht variieren. In der Tabelle unten wird vom neutralen Szenario ausgegangen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.



Kosten im Zeitverlauf (Anlage CHF 10'000)

Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 3 Jahren einlösen	Wenn Sie nach 10 Jahren einlösen
Gesamtkosten	510	522	565
Auswirkung auf die Rendite pro Jahr	5.1%	1.7%	0.6%

Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Einmalige Kosten	Ausgabekommission	Höchstens 2% des Nettoanlagevermögens	Diese Kosten können bei einer Emission anfallen und sind im Preis inbegriffen
	Rücknahme-kommission	Höchstens 2% des Nettoanlagevermögens	Diese Kosten fallen an, wenn Sie die Anteile an die Fondsleitung zurückgeben und werden vom Preis abgezogen.
Laufende Kosten	Sonstige Kosten	Rund 0.05% des Gesamtanlagevermögens	Diese variablen Kosten fallen jährlich an. Dabei handelt es sich um die unter §19 Ziff. 2 Bst. a, c bis g und Ziff. 3 Bst. a bis des Fondsvertrages jährlich anfallenden variablen Kosten.

Vertriebsgebühr

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

Hinweis

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

Die Anteile des IMMOFONDS können an der SIX täglich zum Börsenkurs kostenlos gekauft oder verkauft werden. Einzige Ausnahme bilden mögliche Transaktionsgebühren Dritter (z.B. der beauftragten Bank).

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

Mindesthaltdauer

Wir empfehlen das Halten dieses Produkts für mindestens drei Jahre. Das ist der Zeitraum, in dem eine Anlage in dem Produkt erwartungsgemäss die Gewinnschwelle erreicht. Bitte beachten Sie, dass diesbezüglich keine Garantie abgegeben wird. Je stärker ihre tatsächliche Haltedauer von der empfohlenen Haltedauer des Produkts abweicht, desto stärker kann auch Ihr tatsächliches Gewinn- bzw. Verlustpotential von den Produktannahmen abweichen. Je nach Ihren Bedürfnissen und Einschränkungen kann es sein, dass eine völlig andere Haltedauer für Sie geeignet ist. Daher empfehlen wir Ihnen, diesen Punkt mit Ihrem Kundenberater zu besprechen.

Desinvestitionsverfahren

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

Handelbarkeit

Für dieses Produkt gibt es einen Sekundärmarkt, das heisst die Anteile des Fonds sind an der SIX kotiert und werden börsentäglich gehandelt.

Wie kann ich mich beschweren?

Sollten Sie eine Beschwerde zum Produkt, das Verhalten der Fondsleitung oder der Person haben, die Sie zu dem Produkt berät oder es verkauft, wenden Sie sich bitte an die Fondsleitung (www.immofonds.ch, info@immofonds.ch) oder an den Kundenberater.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen zum «IMMOFONDS», den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und die aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte sowie weitere Informationen erhalten Sie kostenlos von der Immofonds Asset Management AG, der Depotbank oder online unter www.immofonds.ch.