

# Swissinvest Real Estate Investment Fund

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds

## Vereinfachter Prospekt

September 2011 | Fondsleitung: Adimosa AG, Zürich, Depotbank: Credit Suisse AG, Zürich

### **Adimosa AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, CH-8042 Zürich  
Telefon +41 (0)43 255 21 00  
Telefax +41 (0)43 255 21 01  
welcome@pensimo.ch  
www.pensimo.ch

## 1. Hinweis

---

Der Swissinvest Real Estate Investment Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den Fonds. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag umschrieben. Dieser regelt unter anderem die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und Depotbank sowie die Anlagepolitik des Fonds. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertriebsträgern kostenlos erhältlich.

## 2. Anlageinformationen

---

### 2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht grundsätzlich in der gemeinschaftlichen Kapitalanlage in schweizerische Immobilienwerte.

### 2.2 Anlagestrategie (Anlagepolitik)

Der Swissinvest Real Estate Investment Fund investiert in Immobilienwerte in der Schweiz unter Wahrung des Grundsatzes der ausgewogenen Risikoverteilung. Der Swissinvest Real Estate Investment Fund berücksichtigt die geografische Lage, Nutzungsart, Alter und Bausubstanz einer Liegenschaft. Der Fonds investiert in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens  $\frac{2}{3}$  ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Die Anlageentscheidungen werden vom Verwaltungsrat der Adimosa AG getroffen. Weitergehende Informationen zur Anlagestrategie (Anlagepolitik) und deren Beschränkungen enthalten der ausführliche Prospekt und der Fondsvertrag.

Benchmark des Swissinvest Real Estate Investment Fund ist der SIX Immofonds Index.

Rechnungseinheit des Swissinvest Real Estate Investment Fund ist Schweizer Franken.

### 2.3 Risikoprofil des Immobilienfonds

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

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinseszinses, und der Inflation beziehungsweise Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben.

Weiter ist die Bewertung von Immobilien von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt letztlich einer Einschätzung dieser Faktoren, was sich direkt auf das Fondsvermögen auswirken kann. Die Realisierung eines oder mehrerer genannter und nicht genannter Risiken kann sich nachteilig auf die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens auswirken. Der Nettoinventarwert der Fondsanteile des Swissinvest Real Estate Investment Fund und die Ausschüttungsbeträge sind somit Schwankungen unterworfen. Das heisst der Nettoinventarwert wie auch die Ausschüttungsbeträge können sich vergrössern oder vermindern. Die Fondsleitung kann die positive Wertentwicklung des Nettoinventarwerts und des Ausschüttungsbetrages für die Zukunft nicht garantieren.

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

#### 2.4 Performance der kollektiven Kapitalanlage

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>per 30.06.2009</b>	<b>per 30.06.2010</b>	<b>per 30.06.2011</b>
<b>Performance Kennzahlen</b>			
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF 106.69	CHF 107.97	CHF 110.80
Ausschüttung pro Anteil	CHF 4.35	CHF 4.35	CHF 4.45
Performance <sup>1</sup>	5.91 %	12.01 %	7.04 %

Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben lassen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

#### 2.5 Profil des typischen Anlegers

Durch die Kotierung an der SIX Swiss Exchange steht der Swissinvest Real Estate Investment Fund einer breiten Anlegerschaft zur Verfügung. Der Fonds eignet sich für institutionelle oder private Anleger, die bereits mit kleineren Beträgen an der Entwicklung eines Immobilienportfolios partizipieren möchten. Zielkunden sind Anleger mit einer langfristigen Anlagepolitik von mindestens fünf Jahren.

#### 2.6 Ausschüttungen

Der zur Ausschüttung vorgesehene Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich Ende Oktober in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

#### 2.7 Anteilsklassen

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

<sup>1</sup> Gesamtertrag pro Anteil in % des Börsenkurses zu Beginn der Berichtsperiode

### 3. Wirtschaftliche Informationen

#### 3.1 Vergütung und Nebenkosten

<b>Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütung und Nebenkosten</b>			
	<b>per 30.06.2009</b>	<b>per 30.06.2010</b>	<b>per 30.06.2011</b>
Ausgabekommission	3.0 %	3.0 %	3.0 %
Rücknahmekommission	2.0 %	2.0 %	2.0 %
<b>Laufend dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten</b>			
	<b>per 30.06.2009</b>	<b>per 30.06.2010</b>	<b>per 30.06.2011</b>
Maximale Kommission der Fondsleitung Verwaltungskommission (Management Fee, in Prozenten des Gesamtvermögens)	0.3 %	0.5 %	0.5 %
Maximale Kommission der Depotbank (in Prozenten des Gesamtvermögens)	0.05 %	0.05 %	0.05 %
Weitere Vergütungen und Nebenkosten	gemäss § 21 des Fondsvertrages		
<b>Fondsbetriebsaufwandquote</b>			
	<b>per 30.06.2009</b>	<b>per 30.06.2010</b>	<b>per 30.06.2011</b>
TER REF	0.67 %	0.70 %	0.70

Die Verwaltungskommission kann teilweise oder ganz für Vertriebsentschädigungen und/oder Rückvergütungen an gewisse Kategorien von Anlegern verwendet werden.

#### 3.2 Gebührenteilungs- vereinbarungen und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Es bestehen keine Gebührenteilungsvereinbarungen.

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

#### 3.33.3 Steuerliches

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung beziehungsweise 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 Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten beziehungsweise Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen, richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung beziehungsweise Erlasse und Praxis der Steuerbehörden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

#### 4. Den Handel betreffende Informationen

---

##### 4.1 Fondspreispublikation

Ausgabe- und Rücknahmepreis bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommission» wird bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Neuen Zürcher Zeitung und im Internet unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert. Weitere Publikationen erfolgen zudem unter [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch). Der Nettoinventarwert wird ferner im Internet unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) monatlich jeweils am 15. Tag des Folgemonats veröffentlicht. Fällt der 15. Tag des Folgemonats auf ein Wochenende, wird der Nettoinventarwert am nächst folgenden Werktag veröffentlicht.

##### 4.2 Erwerb und Rücknahme von Anteilsscheinen

Die Depotbank stellt einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, sie darf hingegen nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. 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.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet. 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.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe respektive Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission bzw. abzüglich der Rücknahmekommission.

- 4.3 Verkaufsbeschränkungen** Die Anteile des Anlagefonds dürfen nicht von Anlegern oder für Anleger mit Domizil in und/oder mit Nationalität der Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und ihren Hoheitsgebieten erworben oder gehalten und auch nicht an sie übertragen werden.

Verkaufsbeschränkungen bestehen weiter für die Länder Deutschland, Frankreich und Italien.

## 5. Kurzdarstellung des Immobilienfonds

Gründungsdatum des Immobilienfonds Immovit Schweizerische Investment Trust für Immobilienwerte	Gründungsjahr 1960
Fusionsdatum des Immobilienfonds	1. Juli 2006 (Vereinigung der Immobilienfonds Immovit Schweizerische Investment Trust für Immobilienwerte und SWISSINVEST Schweizerische Immobilienfonds unter Umbenennung in Swissinvest Real Estate Investment Fund per 21. August 2006)
Rechnungsjahr	1. Juli bis 30. Juni
Valoren-Nummer	2 616 884
ISIN	CH 002 616 884 6
Kotierung	SWX Swiss Exchange, Zürich
Laufzeit des Immobilienfonds	Auf unbestimmte Zeit
Handelswährung	Schweizer Franken
Fondsleitung	Adimosa AG, Zürich
Depotbank	Credit Suisse AG, Zürich
Prüfgesellschaft	KPMG AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Kontaktstelle	Adimosa AG Obstgartenstrasse 19 Postfach 246, 8042 Zürich Telefon 043 255 21 00 Fax 043 255 21 01 fsi@pensimo.ch www.pensimo.ch