



**Der starke Partner an Ihrer Seite –  
für WOHNIMMOBILIENBETEILIGUNGEN**



**Immo Traeum AG**

Strandweg 17  
8807 Freienbach

Tel 044 687 71 34  
[info@immo-traeum.li](mailto:info@immo-traeum.li)  
<http://immo-traeum.li>



## ÜBER UNS

Wir sind ein professioneller Anbieter von indirekten Beteiligungen an spezifischen Wohnimmobilien in der Schweiz und ermöglichen somit qualifizierten privaten und institutionellen Anlegern, im Sinne von Art. 10 Abs. 3 des Schweizerischen Kollektivanlagegesetzes, die partielle Beteiligung an ausgewählten Wohnimmobilien.



Die entsprechenden Objekte werden hierfür in eine Zweckgesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft eingebracht, an welcher die Anleger direkt als Aktionäre beteiligt sind. Die Anleger erhalten eine jährliche Dividende, welche aus den Mieterträgen der Wohnimmobilie generiert wird, sowie den Ihrer Beteiligung entsprechenden Anteil an einer allfälligen Wertsteigerung bei der Veräusserung der Liegenschaft. Der Realwert der Liegenschaft fungiert hierbei während der gesamten Investmentdauer als Gegenwert und Sicherheit.

Die Aufgabe der Immo Traeum AG ist es, geeignete Liegenschaften auszumachen und diese einer Prüfung und Bewertung durch unser Spezialistenteam zu unterziehen. Nach dem Entscheid für eine Liegenschaft sind wir für sämtliche Tätigkeiten in Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft verantwortlich. Dazu gehören die Gründung der dazugehörigen Zweckgesellschaft, die rechtliche Struktur und allfällige Reservationszahlungen zur Sicherung eines verbindlichen Vorkaufsrecht für die jeweilige Liegenschaft.





Unsere Anlageobjekte sind meist Mehrfamilienhäuser. Dabei handelt es sich meist um bestehende und voll oder zu grossen Teilen vermietete Objekte ausserhalb von überhitzten Marktregionen. Die angepeilten Liegenschaften weisen eher tiefe Mietpreise auf. Die volle Vermietbarkeit ist entsprechend auch langfristig gewährleistet und das Preisniveau-Risiko minimiert.

Die Immo Traeum AG fungiert hierbei mit ihrer Erfahrung und Infrastruktur als Management-Gesellschaft, verwaltet also die Liegenschaft in sämtlichen Aspekten während der Laufzeit, und wird hierfür durch ein Verwaltungshonorar entschädigt.



Unser Ziel ist es, den Liegenschaftenaufwand tief zu halten und die Mieterträge zu optimieren. Sollte es für die jeweilige Liegenschaft Sinn machen, planen wir wertsteigernde Massnahmen und setzen diese zum richtigen Zeitpunkt um. Unsere Investments zeichnen sich durch konstante Mieteinnahmen aus und sind eher konservativer Art. Das Mindestinvestment beträgt in der Regel CHF 50'000.-, kann aber von Projekt zu Projekt variieren. Die erwartete Eigenkapitalrendite unserer Wohnimmobilienbeteiligungen beträgt zwischen 4% bis 7% p.a.

## DER SCHWEIZER WOHNIMMOBILIENMARKT - IHRE CHANCE FÜR ATTRAKTIVE RENDITEN

Es sprechen viele Fakten für die positive Entwicklung des Schweizer Wohnimmobilienmarktes:

Wohnen in der Schweiz ist verhältnismässig sehr teuer. Der Mieteranteil beträgt in der Schweiz über 65%. Grosser Wohnungsmangel wegen schnellem Bevölkerungswachstum und hoher Zuwanderungsrate. Stabile Preisentwicklung. Diese Tatsachen machen den Besitz von Schweizer Wohnimmobilien zu den attraktivsten Anlagen überhaupt. Nutzen auch Sie diese Chance, um von all diesen Vorteilen zu profitieren.







## Disclaimer

Diese Publikation richtet sich ausschliesslich an qualifizierte private und institutionelle Anleger, im Sinne von Art. 10 Abs. 3 des Schweizerischen Kollektivanlagegesetzes und dient ausschliesslich Ihrer Information und stellt kein Angebot, keine Offerte oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar und ist somit kein Prospekt in Sinne des schweizerischen Gesellschafts- oder Kapitalmarktrechts. Die in diesem Prospekt dargestellten Kapitalanlagen unterstehen nicht dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und dürfen nur von qualifizierten Anlegern gezeichnet werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus zuverlässigen Quellen oder basieren auf intern entwickelten Daten der Immo Traeum AG oder deren Partnerunternehmen. Dieser Prospekt enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten. Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die dem Unternehmen im gegenwärtigen Zeitpunkt als angemessen erscheinen. Aufgrund einer Vielzahl von Unsicherheiten, Risiken sowie anderer Faktoren können die erwarteten Entwicklungen jedoch von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Die Immo Traeum AG übernimmt keinerlei Verantwortung und Haftung für die Aktualität, Vollständigkeit und Korrektheit der Daten und anderen Angaben sowie für Verluste aus Handlungen, die aufgrund des Inhalts der folgenden Seiten vorgenommen werden. Eine Investition in Finanzprodukte der Immo Traeum AG kann erheblichen Wertschwankungen und Risiken bis zum Totalverlust unterliegen. Niemand wurde ermächtigt, andere Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben als jene, die in diesem Prospekt enthalten sind. Falls dennoch solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben werden, so ist davon auszugehen, dass diese nicht genehmigt worden sind.

## Gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG gelten als qualifizierte Anleger:

- a. beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effektenhändler, Fondsleitungen sowie Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen,
- b. beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen,
- c. öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie,
- d. Unternehmen mit professioneller Tresorerie,
- e. vermögende Privatpersonen,
- f. Anleger, die mit einem beaufsichtigten Finanzintermediär einen schriftlichen Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen haben (wie Banken, Effektenhändler, Fondsleitungen sowie Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen).

Gemäss Art. 6 Abs. 2 KKV i.V.m. Art. 10 Abs. 4 KAG gelten als qualifizierte Anleger ebenfalls:

Unabhängige Vermögensverwalter und Anleger, die mit diesen einen schriftlichen Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen haben, sofern:

- a. der Vermögensverwalter als Finanzintermediär dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 (GwG) unterstellt ist (Art. 2 Abs. 3 Bst. e GwG);
- b. der Vermögensverwalter den Verhaltensregeln einer Branchenorganisation untersteht, die von der FINMA als Mindeststandards anerkannt sind; und
- c. der Vermögensverwaltungsvertrag den anerkannten Richtlinien einer Branchenorganisation entspricht.

Als vermögende Privatperson gilt, wer schriftlich bestätigt, direkt oder indirekt über Finanzanlagen von mindestens 2 Millionen Franken netto zu verfügen. Als Finanzanlagen gelten namentlich Bankguthaben (auf Sicht oder auf Zeit), Treuhandvermögen, Effekten (einschliesslich kollektive Kapitalanlagen und strukturierte Produkte), Derivate, Edelmetalle sowie Lebensversicherungen mit Rückkaufswert. Nicht als Finanzanlagen gelten namentlich direkte Anlagen in Immobilien und Ansprüche aus Sozialversicherungen (einschliesslich Guthaben der 2. und 3. Säule). Die Bestätigung bezüglich der vorhandenen Finanzanlagen muss spätestens im Zeitpunkt des Angebots oder des Vertriebs der kollektiven Kapitalanlage vorliegen. Das Vorhandensein der erforderlichen Finanzanlagen muss vom Werbenden oder Anbieter von kollektiven Kapitalanlagen überprüft werden, wenn Zweifel bezüglich der Erfüllung der erforderlichen Bedingungen, um als vermögende Privatperson zu gelten, bestehen. Private Anlagevehikel, die für Privatpersonen errichtet worden sind, können wie vermögende Privatpersonen behandelt werden, sofern sie netto über Finanzanlagen von 2 Millionen Franken verfügen.

Quelle: FINMA-RS 08/8 "Öffentliche Werbung kollektive Kapitalanlagen"

## Keine Unterstellung unters KAG

Die dargestellten Kapitalanlagen unterstehen nicht dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und dürfen nur von qualifizierten Anlegern gezeichnet werden.

## Haftungsausschluss

Die Angaben und Daten dienen ausschliesslich Informationszwecken. Sie stellen kein Angebot, keine Empfehlung oder Aufforderung zu Handlungen im Zusammenhang mit den aufgeführten Kapitalanlagen dar. Dies ist kein Prospekt in Sinne des schweizerischen Gesellschafts- oder Kapitalmarktrechts.

Erhebliche Wertschwankungen und Risiken möglich

Eine Investition in Finanzprodukte der Immo Traeum AG kann erheblichen Wertschwankungen und Risiken bis zum Totalverlust unterliegen. Bitte lesen Sie vor einer Investition den entsprechenden Emissionsprospekt sorgfältig durch und lassen Sie sich gegebenenfalls vom Finanz- oder Rechtsfachmann Ihres Vertrauens beraten.