

# VIAGER SWISS SCmPC

Anlagevehikel für qualifizierte, professionelle bzw. institutionelle Anleger, die befugt sind, in der Schweiz Wohneigentum zu halten und die im Sinn von Art. 23 Bst. I StHG und 56 lit. j DBG steuerbefreit sind

Zeichnungsdatum 27. Juni 2024  
Offen für zusätzliche Zeichnungen

## Innovative und nachhaltige Immobilienanlagen

Viager Swiss SCmPC ist ein in der Schweiz einmaliger Anlagefonds, der sich auf den Erwerb von Wohneigentum zur Immobilienverrentung spezialisiert hat.

Wir bieten eine einmalige Lösung, die finanzielle Rendite und einen positiven Social Impact verbindet und den qualifizierten Anlegern eine Portfoliodiversifikation ermöglicht, wobei gleichzeitig den steigenden Bedürfnissen der älteren Generation entsprochen wird.

Unser deontologischer Ansatz und unser Know-how bei der Immobilienverwaltung garantieren transparente und ethisch vertretbare Transaktionen, bei denen ältere Menschen daheim wohnen bleiben können und die Aufwertung des Eigentums optimiert wird.

## Die Vorteile unserer Leibrentenstrategie

- Gerechtes Produkt mit deontologischem Ansatz und einer entsprechenden Organisation.
- Ermittlung des Kaufpreises durch einen unabhängigen, von der FINMA zugelassenen Experten unter Berücksichtigung des zukünftigen Renovationsbedarfs.
- Bestimmung des Wohnrechtswerts durch unser eigenes versicherungstechnisches Tool
- Eindämmung des Langlebighkeitsrisikos durch eine gute Portfoliodiversifikation
- Jährliche Rendite durch das Wohnrecht, zuzüglich potenzieller Gewinne durch die Freisetzung von Objekten sowie mögliche Aufwertungen
- Vehikel mit Steuervorteilen bei schweizerischen Immobilienfonds

## Die Gründe für eine Investition

- Portfoliodiversifikation durch privates Wohneigentum, da dieses Segment eine höhere historische Performance aufweist als Mehrfamilienhäuser.
- Portfolio bestehend aus ausgewählten Objekten auf einem Markt mit einem riesigen Angebot hauptsächlich in den dynamischen Regionen rund um den Genfersee.
- Zugelassenes Produkt, das vom Know-how eines auf die Verwaltung von Immo-Rentenobjekten spezialisierten Teams, das die damit verbundenen Herausforderungen kennt, profitiert.

## Die Fondsziele :

- Investition > CHF 200 Mio
- Anzahl der Immobilien >120
- Durchschnittliche Dauer der Leibrenten : 13 Jahre
- Erwartete durchschnittliche Nettorendite : 5.4% gemäss Basisszenario ohne Wertsteigerungen

## Kontaktieren Sie und für weitere Informationen :



**CÉSAR PIDOUX**  
Fondsmanager



**SEBASTIEN BUCHS**  
Investor Relations

GEFISWISS SA

 [www.gefiswiss.ch](http://www.gefiswiss.ch)

 +41 21 613 80 75

 [info@gefiswiss.ch](mailto:info@gefiswiss.ch)

# VIAGER SWISS SCmPC

Anlagevehikel für qualifizierte, professionelle bzw. institutionelle Anleger, die befugt sind, in der Schweiz Wohneigentum zu halten und die im Sinn von Art. 23 Bst. I StHG und 56 lit. j DBG steuerbefreit sind

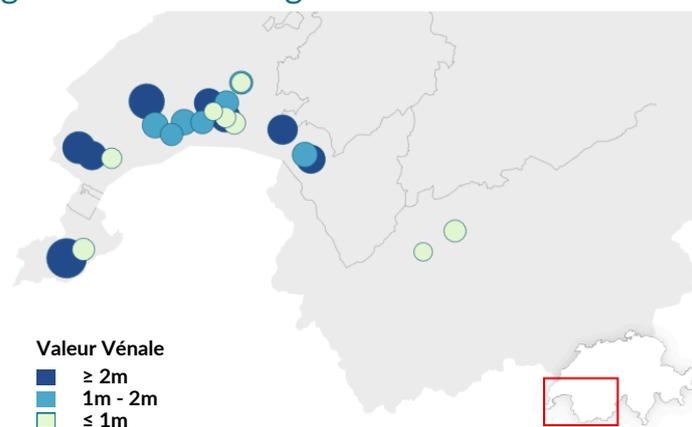
## ECKDATEN

Fondsname	Viager Swiss & Cie SCmPC
Art des Vehikels und Besteuerung	Kollektive Kommanditgesellschaft für Kapitalanlagen (SCmPC) unter LPCC. Gemäss Artikel 98 al.3 LPCC müssen Kommanditäre qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10, al.3 oder 3ter LPCC sein und dürfen Schweizer Wohnimmobilien gemäss LFAIE besitzen. Besteuerung identisch mit direkt gehaltenen Schweizer Immobilienfonds.
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Prüfgesellschaft	BDO SA
Valorennummer TK / ISIN	TK : 129480469 / ISIN : CH1294804690
Anfänglicher Anteilswert	CHF 100'000.-
Verwaltungsgebühren	Investitionsphase : <ul style="list-style-type: none"> <li>1.50% p.a. auf gezeichnetes Kapital</li> </ul> Nach Investitionphase : <ul style="list-style-type: none"> <li>0.50% auf den Immobilienerwerbswert</li> </ul>
Sonstige Gebühren	Gemäss Prospekt und Vertrag
Augabekommission	Max. 2.00% auf effektiv eingezahlte Beträge
Liquidität	Kein Recht auf Rückerstattung
Maximale Laufzeit	15 Jahre, Verlängerungsmöglichkeit um 2x2 Jahre
Auflegedatum	27.06.2024 (offen für zusätzliche Zeichnungen)

## PORTFOLIO

Daten per	31.12.2024
Erste Transaktionen	27.06.2024
Perf. seit Start (6 Monate)	+ 2.66% (ungeprüftes Konto)
Geschätzter Anteilswert	CHF 102'656.00
Geschätzter Portfoliowert	CHF 39'522'918.00
Verbleibende Wohnrechte	CHF 8'861'000
Anzahl Immobilien	23
Geschätzte Dauer (Jahre)	6.8
Angewandter Diskontsatz	4.25%

## Geografische Verteilung des Portfolios



Viager Swiss & Cie SCmPC ist ein kollektives Anlagevehikel, das steuerbefreiten Schweizer Vorsorgeeinrichtungen und steuerbefreiten Schweizer Sozialversicherungen und Ausgleichskassen nach Art. 56 Bst. J in Verbindung mit den Bst. e und f des Bundesgesetzes über die direkte Bundesteuer (DBG) vorbehalten ist.

### Haftungsausschluss

Obwohl wir alles daran setzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben und Meinungsäusserungen können jederzeit ohne Vorankündigung geändert werden.

### Weder Angebot noch Empfehlung

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Werbebroschüre. Sie wurde ausschliesslich zu Marketingzwecken erstellt und stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Wir empfehlen Ihnen, sich vor jeder Anlageentscheidung zur genauen Abklärung Ihres Risikoprofils an Ihren Berater zu wenden und sich über die damit verbundenen Risiken zu informieren, insbesondere anhand der SwissBanking-Broschüre «Besondere Risiken im Effektenhandel» (im Internet unter der Adresse [www.swissbanking.org](http://www.swissbanking.org) abrufbar). Wir machen Sie weiter darauf aufmerksam, dass die bisher erzielte Performance keine Gewähr für die gegenwärtige oder zukünftige Entwicklung bietet. Vertriebsbeschränkungen. Einzelne Transaktionen und die Verbreitung dieses Dokuments können für Personen, die anderen Rechtsordnungen als der schweizerischen (z. B. derjenigen Deutschlands, des Vereinigten Königreichs, der EU, der USA) unterstehen, oder die US-Personen sind, untersagt sein oder Einschränkungen unterliegen. Die Verbreitung dieses Dokuments ist nur im Rahmen der anwendbaren Gesetze zulässig.

### Rechtliche Dokumentation

Die rechtliche Dokumentation (Prospekt, Gesellschaftsvertrag) kann kostenlos bei Viager Swiss AG, rue de Bourg 20, 1003 Lausanne, bezogen werden.

### Marken und Urheberrecht

Die Logos bzw. die Marken Viager Swiss SCmPC, Viager Swiss SA, Viage SA und GEFISWISS sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne Genehmigung nicht verwendet werden. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung der Urheberschaft, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise wiedergegeben werden. Die Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung von Viager Swiss SA erlaubt.