



IMMOFONDS
suburban

Emissionsprospekt September 2024
Fondsleitung: Immofonds Asset Management AG

IMMOFONDS suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Emissionsprospekt

Dieser Emissionsprospekt, inkl. Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (der „Verkaufsprospekt“), sowie jede veröffentlichte Ergänzung oder Änderung zum Angebot (je ein „Zusatz zum Prospekt“ und zusammen der „Emissionsprospekt“ oder der „Prospekt“) bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des IMMOFONDS suburban (nachstehend auch der „Fonds“ oder der „Immobilienfonds“).

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und auf der Grundlage von Art 51 Abs. 3 des Gesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 (Finanzdienstleistungsgesetz, FIDLEG; SR 950.1) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Der Prospekt, inkl. Fondsvertrag im Sinne von Art. 48 FIDLEG (siehe Teil B) wurde der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) eingereicht.

Potenziellen Investoren wird empfohlen, den Emissionsprospekt und insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel „Risiken“ sorgfältig durchzulesen und nötigenfalls qualifizierte Berater beizuziehen.

Zusammenfassung der wichtigsten Eckdaten:

Fondsname:	IMMOFONDS suburban
Fondsdomizil:	Schweiz
Fondsleitung:	Immofonds Asset Management AG, Zürich
Depotbank:	Zuger Kantonalbank, Zug
Zahlstelle:	Zuger Kantonalbank, Zug
Vertreiber:	Zuger Kantonalbank, Zug
Prüfgesellschaft:	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Schätzungsexpertin:	Jones Lang LaSalle AG
Clearing:	SIX SIS, Olten
Emissionsvolumen:	Max. CHF 14.4 Mio. (max. 134'442 neue Anteile)
Bezugsrechte/-verhältnis:	Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Vier (4) Bezugsrechte berechtigt zum Bezug von einem (1) neuen Anteil gegen Bezahlung des Ausgabepreises in Schweizer Franken (CHF).
Anzahl bestehender Anteile:	537'771
Ausgabepreis pro Anteil:	CHF 108 netto
Bezugsrechtshandel:	Es findet kein offizieller Bezugsrechtshandel statt.
Bezugsfrist:	10. September - 16. September 2024, 12.00 Uhr (MESZ)
Zeichnungsfrist	10. September – 17. September 2024, 12.00 Uhr (MESZ)
Bekanntgabe der Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile:	18. September 2024
Liberierung/Lieferung:	20. September 2024



Verwendung des Emissionserlöses:

Der Emissionserlös wird für die Rückzahlung von Bankkrediten und Investitionen im Rahmen der Anlagepolitik des Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz investiert.

Valorennummer / ISIN:

Anteile: 114668515 / CH1146685156

Bezugsrechte: 137427410 / CH1374274103

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Angaben zur Emission	7
1 Angaben zum Angebot	7
1.1 Rechtsgrundlage	7
1.2 Bezugsrechte, Bezugsverhältnis, Zuteilung der Bezugsrechte	7
1.3 Bezugsfrist	7
1.4 Zeichnungsfrist	7
1.5 Emissionspreis (Ausgabepreis)	7
1.6 Mindestzeichnung	8
1.7 Ausübung des Bezugsrechts / Nicht ausgeübte Bezugsrechte	8
1.8 Bezugsrechtshandel	8
1.9 Ablehnung / Zuteilung	8
1.10 Liberierung	8
1.11 Lieferung	8
1.12 Anlegerkreis	8
1.13 Ausserbörslicher Handel der Anteile	8
1.14 Verurkundung	9
1.15 Ausschüttungen	9
1.16 Verwendung des Emissionserlöses	9
1.17 Anzahl der zu emittierenden Anteile	9
1.18 Valorenummer / ISIN / Tickersymbol	9
1.19 Verkaufsbeschränkungen	9
1.20 Force Majeure	9
1.21 Zusammenfassung Ablauf / Terminübersicht	10
1.22 Erklärung und weitere Angaben	10
1.23 Publikationen / Ergänzungen und Änderungen zum Angebot	10
2 Informationen über den IMMOFONDS suburban	10
2.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds	10
2.2 Kapitalveränderungen, Kursentwicklung, Ausschüttungsentwicklung und Portfolioveränderung des IMMOFONDS suburban seit 1. Juli 2024	11
2.3 Anlegerkreis	11

2.4	Anlageziel und Anlagepolitik sowie Beschränkungen	11
2.5	Profil des typischen Anlegers	12
2.6	Fondsdomizil	12
2.7	Fondsleitung	12
2.8	Depotbank und Zahlstelle	12
2.9	Vertreiber	12
2.10	Vergütungen und Nebenkosten	12
2.11	Rechnungsjahr	12
2.12	Verwendung des Erfolgs und Ausschüttungen	12
2.13	Relevante Steuervorschriften	13
2.14	Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	13
2.15	Ausgabe- und Rücknahmekommission	13
2.16	Weitere Angaben zum Fonds	13
3	Informationen über die Fondsleitung	13
3.1	Allgemeine Angaben	13
3.2	Verwaltungsrat	14
3.3	Geschäftsleitung	14
3.4	Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren	14
3.5	Anlageentscheide	14
3.6	Übertragung von Teilaufgaben	14
4	Informationen über die Depotbank	14
4.1	Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung	14
4.2	Aufbewahrung des Fondsvermögens	14
5	Informationen über Dritte	15
5.1	Zahlstelle	15
5.2	Vertreiber	15
5.3	Prüfgesellschaft	15
5.4	Schätzungsexperte	15
6	Risiken	15
6.1	Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen	15
6.2	Veränderungen im schweizerischen Immobilienmarkt	15

6.3	Konzentrationsrisiko	16
6.4	Beschränkte Liquidität	16
6.5	Mieterbonität	16
6.6	Zinsentwicklung / Inflation	16
6.7	Bewertung der Immobilien	16
6.8	Inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten und Bauprojekte	16
6.9	Umwelt- und nachhaltigkeitsbezogene Risiken	17
6.10	Ungewisse Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt	17
6.11	Änderung von Gesetzen oder Vorschriften	17
6.12	Gerichtsverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten	17
6.13	Preisbildung	18
6.14	Mögliche Interessenkonflikte	18
6.15	Ereignisse höherer Gewalt	18
6.16	Risiken im Zusammenhang mit IT	18
6.17	Dritt- und Zentralverwahrung	18
6.18	Liquiditätsrisikomanagement	18
7	Weitere Informationen	19
7.1	Nützliche Hinweise	19
7.2	Bekanntmachungen	19
7.3	Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile	19
7.4	Retrozessionen und Rabatte	19
7.5	Versicherung der Immobilien	20
7.6	Verantwortlichkeitserklärung	20
7.7	Dokumente	20

Teil A: Angaben zur Emission

1 Angaben zum Angebot

1.1 Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des IMMOFONDS suburban hat am 6. Juni 2024 eine Fondskapitalerhöhung über max. CHF 25'000'000 beschlossen und die Fondsleitung mit der Bestimmung der auszuführenden Höhe beauftragt.

Die Fondsleitung beschliesst ein Emissionsvolumen von max. CHF 14'400'000 und damit die Ausgabe von

maximal 134'442 neuen Anteilen des IMMOFONDS suburban

Damit erhöht sich die Anzahl der umlaufenden Anteile von 537 771 Anteile auf maximal 672'213 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise («best-effort»-Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag verändert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Zeichnungsaufträge von Anlegern werden während der Zeichnungsfrist von den jeweiligen Banken entgegengenommen.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Emission jederzeit vor der Liberierung abubrechen.

Die neuen Anteile werden zu den nachfolgenden Bedingungen angeboten.

1.2 Bezugsrechte, Bezugsverhältnis, Zuteilung der Bezugsrechte

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Vier ([4] Bezugsrechte berechtigt zum Bezug von einem ([1] neuen Anteil gegen Bezahlung des Ausgabepreises in Schweizer Franken (CHF).

Aufgrund des Bezugsverhältnisses können sich Fraktionen (Bruchteile neuer Anteile) ergeben. Anleger mit Fraktionen müssen bei der Ausübung ihrer Bezugsrechte auf die nächste tiefere ganze Anzahl neuer Anteile abrunden.

Der Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 9. September 2024 (nach Handelsschluss).

Zum Bezugsrechtshandel vgl. nachstehend Ziff. 1.8.

1.3 Bezugsfrist

Die Bezugsfrist läuft vom 10. September 2024 bis 16. September 2024, 12.00 Uhr (MESZ). Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Bezugsfrist vorzeitig zu beenden oder zu verlängern. Später eingereichte Ausübungserklärungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

1.4 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 10. September 2024 bis 17. September, 12.00 Uhr (MESZ). Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden oder zu verlängern. Später eingereichte Zeichnungen können nicht mehr berücksichtigt werden.

1.5 Emissionspreis (Ausgabepreis)

CHF 108 je neuen Anteil.

Der Emissionspreis (Ausgabepreis) basiert auf dem Nettoinventarwert des Halbjahresabschlusses vom 30. Juni 2024 und beträgt CHF 108 je Anteil (nach Ausschüttung). Er schliesst die Wertveränderungen der Liegenschaften, Zu- und Verkäufe von Liegenschaften seit 1. Juli 2024, die Nettoerträge und den Einkauf in den laufenden Ertrag (d.h. des laufendenden Geschäftsjahres) sowie die Ausgabekommission ein. Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. Juni 2024 geschätzt. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden. Es sind keine Fraktionen möglich.

1.6 Mindestzeichnung

Keine.

1.7 Ausübung des Bezugsrechts / Nicht ausgeübte Bezugsrechte

Jenen Anlegern, die ihre Anteile im offenen Depot bei einer Bank aufbewahren, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

Auf eine Abgeltung der Bezugsrechte zum Einheitspreis wird verzichtet, da sich der Marktkurs der Fondsanteile vor dem Beginn des Angebots nahe beim Ausgabebetrag befand. Bezugsrechte, welche während der Bezugsfrist nicht ausgeübt wurden, verfallen nach dem 16. September 2024, 12.00 Uhr (MESZ), wertlos und ohne Entschädigung.

1.8 Bezugsrechtshandel

Es findet kein offizieller Bezugsrechtshandel statt.

1.9 Ablehnung / Zuteilung

Die Fondsleitung kann Zeichnungen zurückweisen, namentlich bei Verletzung der Verkaufsrestriktionen. Bei Überschreitung des Maximalbetrags der Emission entscheidet die Fondsleitung über die Zuteilung und gegebenenfalls über Kürzungen.

Die Zuteilung der Anteile am Immobilienfonds erfolgt voraussichtlich am 17. September 2024 (bei einer Verkürzung oder Verlängerung der Bezugs- bzw. Zeichnungsfrist ändert sich dieses Datum).

1.10 Liberierung

Die Liberierung der Anteile am Immobilienfonds erfolgt voraussichtlich durch Einzahlung der Investitionssumme am 20. September 2024 in Schweizer Franken (CHF). Bei einer Verkürzung oder Verlängerung der Bezugs- bzw. Zeichnungsfrist ändert sich dieses Datum.

Über die Ausübung der Bezugsrechte gezeichnete Anteile werden über die SIX SIS AG geliefert. Die über die Platzierung nicht ausgeübter Bezugsrechte emittierten Anteile werden über die Depotbank geliefert.

1.11 Lieferung

Die Anteile sind SIX SIS AG-fähig und können über SIX SIS AG geliefert werden.

1.12 Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und Abs. 3^{ter} KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 FIDLEG und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG beschränkt.

1.13 Ausserbörslicher Handel der Anteile

Die Anteile des IMMOFONDS suburban sind nicht an einer Börse im In- oder Ausland kotiert. Entsprechend werden auch die neuen Anteile nicht kotiert.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Zuger Kantonalbank, Zug, sicher (siehe Ziff. 5.2 des Prospekts).

1.14 Verurkundung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen.

1.15 Ausschüttungen

Die neuen Anteile partizipieren am Erfolg des Fonds ab dem 1. Januar 2024.

1.16 Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös dieser Emission wird zur Rückzahlung von Bankkrediten und im Rahmen der Anlagepolitik in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz investiert (siehe § 8 des Fondsvertrages).

1.17 Anzahl der zu emittierenden Anteile

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile wird nach Ablauf der Zeichnungsfrist (spätestens zum Zeitpunkt der Liberierung) durch die Fondsleitung in einer Medienmitteilung und auf der Plattform der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch) bekanntgegeben. Diese Medienmitteilung sowie allfällige Zusätze zum Prospekt bilden einen integrierenden Bestandteil zum Prospekt und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

1.18 Valorenummer / ISIN / Tickersymbol

Anteile:

Valorenummer: 114668515
ISIN: CH1146685156

Bezugsrechte:

Valorenummer: 137427410
ISIN: CH1374274103

1.19 Verkaufsbeschränkungen

Für den Immobilienfonds liegt eine Vertriebstätigkeit in der Schweiz vor. Die Informationen im Prospekt stellen in allen übrigen Ländern weder ein Angebot noch eine Einladung zu einem Angebot von Anteilen dieses Immobilienfonds dar, in welchen solche Angebote oder Einladungen unzulässig sind.

Die Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und/oder an US-Personen weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in weiteren Ländern und Gebieten ausdrücklich den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Sollten Anteile dieses Immobilienfonds im Ausland ausgegeben oder zurückgenommen werden, kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

1.20 Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer (u.a. Krieg in der Ukraine), pandemischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

1.21 Zusammenfassung Ablauf / Terminübersicht

Beginn Bezugsfrist:	10. September 2024
Ende Bezugsfrist:	16. September 2024, 12.00 Uhr (MESZ)
Beginn Zeichnungsfrist	10. September 2024
Ende Zeichnungsfrist	17. September 2024, 12.00 Uhr (MESZ)
Bekanntgabe der Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile	18. September 2024
Liberierung:	20. September 2024
Erster ausserbörslicher Handel:	20. September 2024

Bei einer Verkürzung oder Verlängerung der Bezugsfrist können sich diese Daten ändern.

1.22 Erklärung und weitere Angaben

Der Jahresbericht per 31.12.2023 (Teil B), der ungeprüfte Halbjahresbericht per 30. Juni 2024 (Teil C) sowie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag des IMMOFONDS (Teil D) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Emissionsprospekts. Der IMMOFONDS suburban wurde im Dezember 2021 lanciert.

1.23 Publikationen / Ergänzungen und Änderungen zum Angebot

Mitteilungen, welche Änderungen oder Ergänzungen zu den Angebotsbedingungen im Prospekt beinhalten, bilden je einen Zusatz zum Prospekt und sind infolgedessen integrierende Bestandteile dieses Prospekts.

2 Informationen über den IMMOFONDS suburban

2.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der IMMOFONDS suburban ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger (der «Immobilienfonds») gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der Immofonds Asset Management AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zuger Kantonalbank als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 29. Juli 2021 genehmigt.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind: die Pflicht zur Erstellung eines Basisinformationsblattes, die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes, die Pflicht zur Einzahlung in bar und damit verbunden die Ermöglichung von Sacheinlagen, im Zusammenhang mit der Erbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen, die Pflicht zur Preispublikation und die Pflicht, die Belastung i.S.v. Art. 96 Abs. 1 KKV aller zum Fondsvermögen gehörigen Grundstücke auf durchschnittlich maximal einen Drittel des Verkehrswertes zu beschränken, nach Massgabe der Bestimmungen von § 14 Ziffer 2 des Kollektivanlagevertrages (Fondsvertrag). Letzte Ausnahme gilt bis zum 31. Dezember 2026. Danach darf die Belastung aller Grundstücke einen Drittel des Verkehrswertes nicht mehr übersteigen. Weiter wurde der Immobilienfonds von der Pflicht befreit, wonach die Risikoverteilungsvorschriften zwei Jahre nach dessen Lancierung erfüllt sein müssen. Die Fondsleitung muss die Risikoverteilungsvorschriften vier Jahre nach der Lancierung, d.h. ab dem 1.1.2026 erfüllen.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Fondsvertrag, in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt

2.2 Kapitalveränderungen, Kursentwicklung, Ausschüttungsentwicklung und Portfolioveränderung des IMMOFONDS suburban seit 1. Juli 2024

Kapitalveränderung

in CHF	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2022
Nettofondsvermögen	56'535'858	56'489'328	49'311'362	50'470'825
Verkehrswert der Liegenschaften	95'944'000	94'863'000	80'272'000	80'916'000

Kursentwicklung

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen, ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Zuger Kantonalbank, Zug, sicher. Einzelheiten dazu finden sich im Verkaufsprospekt in Ziff. 5.2 (siehe Teil D). Seit der Lancierung des Immobilienfonds haben sich keine Transaktionen der Fondsanteile ergeben. Entsprechend kann keine Kursentwicklung des Immobilienfonds aufgezeigt werden. Die Zuger Kantonalbank unterhält eine Kontaktstelle für die Anleger in Bezug auf den regelmässigen, ausserbörslichen Handel.

Ausschüttungsentwicklung

Am 22. März 2024 wurde CHF 2.25/Anteil an die Anleger ausgeschüttet. Dies entspricht einem Ausschüttungsbetrag von insgesamt CHF 1'209'985.

Portfolioveränderung seit 1. Juli 2024

Der Immobilienfonds hat in der Periode seit 1. Juli 2024 keine Liegenschaften gekauft bzw. verkauft.

2.3 Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und Abs. 3^{ter} KAG beschränkt (§ 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages).

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 (§ 5 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

2.4 Anlageziel und Anlagepolitik sowie Beschränkungen

Das Anlageziel des IMMOFONDS suburban besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerstellung und Substanzerhaltung von Immobilien bei angemessenem Ertrag.

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Dieser muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage verteilen.

Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung aller Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien.

Namentlich wird die Energieeffizienz gefördert und ein Beitrag zur CO₂-Reduktion mit erneuerbarer Energie geleistet. Zudem wird die Biodiversität, die nachhaltige Mobilität und die Stakeholder-Zufriedenheit gefördert. Der Immobilienfonds berücksichtigt damit über das gesamte Immobilienportfolio

- eine ESG-Integration und
- eine Klima-Ausrichtung

als nachhaltige Ansätze. Der Fonds strebt insbesondere an, nach dem Kauf einer Liegenschaft eine positive soziale und ökologische Wirkung zu erzielen.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

Für detaillierte Angaben zu den Anlagevorschriften, zur Anlagepolitik und zu den Anlagebeschränkungen wird auf den Fondsvertrag (§§ 7–15) in Teil B verwiesen.

2.5 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds steht ausschliesslich qualifizierten Anlegern offen. Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, mit Fokus in erster Linie auf einen laufenden Ertrag. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

2.6 Fondsdomizil

Schweiz

2.7 Fondsleitung

Immofonds Asset Management AG, Zürich

2.8 Depotbank und Zahlstelle

Zuger Kantonalbank, Zug

2.9 Vertreiber

Zuger Kantonalbank, Zug

2.10 Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger sowie zulasten des Fondsvermögen richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe §§ 18 f.).

2.11 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr dauert vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

2.12 Verwendung des Erfolgs und Ausschüttungen

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 zusätzlich Zwischenausschüttungen (z. B. halbjährlich) aus den Erträgen vornehmen. Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn (i) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und (ii) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden (.

2.13 Relevante Steuervorschriften

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen.

Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht der schweizerischen Gesetzgebung.

Für detaillierte Ausführungen zu den für den Immobilienfonds relevanten Steuervorschriften wird auf Ziff. 1.4 des aktuellen Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag in Teil B verwiesen.

2.14 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen.

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 genauen Modalitäten sind dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (vgl. Teil B), Ziff. 5.2 sowie § 17 zu entnehmen.

2.15 Ausgabe- und Rücknahmekommission

Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden (vgl. § 18 Ziff. 1 des Fondsvertrages).

Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwerts belastet werden (vgl. § 18 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

2.16 Weitere Angaben zum Fonds

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag des IMMOFONDS suburban bildet integrierender Bestandteil dieses Emissionsprospekts und ist im Teil B des vorliegenden Dokuments enthalten.

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank, den Vertreibern und auf www.immofonds.ch kostenlos bezogen werden.

Für weitere, ausführlichere Angaben zum Immobilienfonds wird auf den geltenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag im Teil B dieses Emissionsprospekts verwiesen.

3 Informationen über die Fondsleitung

3.1 Allgemeine Angaben

Für die Fondsleitung ist die Immofonds Asset Management AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich, verantwortlich. Seit der Gründung im Jahre 1955 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 31. Dezember 2023 CHF 4 Mio. Die Zuger Kantonalbank hält 100% der Aktien.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2024 zwei kollektive Kapitalanlagen, wobei sich das verwaltete Vermögen auf CHF 2 446 Mio. belief.

3.2 Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Immofonds Asset Management AG setzt sich wie folgt zusammen:

- **Andreas Janett** (Präsident)
Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Dr. Bettina Stefanini** (Vizepräsidentin)
Präsidentin der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Winterthur
- **Peter Bucher**
Bereichsleiter Immobilieninvestoren der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Dr. Jan Damrau**
Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Ladina Esslinger**
Unabhängiges Mitglied
- **Dr. Jürg Ruf**
Unabhängiges Mitglied

3.3 Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- **Gabriela Theus** (Geschäftsführerin)
- **Stephan Ehram** (Mitglied der Geschäftsleitung)

3.4 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Es liegen keine Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den Immobilienfonds betreffen.

3.5 Anlageentscheide

Die Immofonds Asset Management AG trifft die Anlageentscheide für den Immobilienfonds selbst. Die Mitarbeiter der Immofonds Asset Management AG zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung im Asset Management im Bereich der indirekten und direkten Immobilienanlagen aus.

3.6 Übertragung von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist im Auftragsverhältnis an die Wincasa AG, Privera AG (vormals VERIT Immobilien AG) und Naef Immobilien SA, übertragen. Die genauen Ausführungen dieses Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG und den beauftragten Gesellschaften abgeschlossener Vertrag.

4 Informationen über die Depotbank

4.1 Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung

Als Depotbank fungiert die Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug. Die Bank wurde 1892 als Aktiengesellschaft in Zug gegründet. Die Bank ist als Universalbank in der Region Zug tätig.

4.2 Aufbewahrung des Fondsvermögens

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

5 Informationen über Dritte

5.1 Zahlstelle

Zahlstelle in der Schweiz ist die Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug.

5.2 Vertreiber

Zuger Kantonalbank, Zug

5.3 Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtiert die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich.

5.4 Schätzungsexperte

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.

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Jones Lang LaSalle AG als unabhängige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind Herr Daniel Macht und Herr Stephan Allemann.

6 Risiken

6.1 Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der IMMOFONDS suburban investiert überwiegend in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz. Dadurch ist der IMMOFONDS suburban von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen führen. Zu den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz und im internationalen Vergleich zu zählen. Auch können negative konjunkturelle Entwicklungen, z. B. Epidemien und Pandemien, Krieg in der Ukraine 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 suburban niederschlägt.

6.2 Veränderungen im schweizerischen Immobilienmarkt

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. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. 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 indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden. Auch bei langfristig vermieteten Immobilien gibt es im Übrigen keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags zu mindestens ebenso guten Konditionen weitervermietet werden können.

6.3 Konzentrationsrisiko

Die Anlagen sind gemäss § 15 des Fondsvertrages nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen. Die Fondsleitung muss die Risikoverteilungsvorschriften spätestens vier Jahre nach Lancierung erfüllen. Während dieses beschränkten Zeitraumes kann eine Konzentration des Vermögens des Immobilienfonds auf weniger als zehn Grundstücke bestehen. Dies kann zu einem Gesamtrisiko des Immobilienfonds führen, welches über dem Risiko eines Immobilienfonds liegt, welcher die Risikoverteilungsvorschriften bereits nach zwei Jahren einhalten muss.

6.4 Beschränkte Liquidität

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 in 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. Auf Bargeldguthaben bei Banken sind gegebenenfalls Negativzinsen zu bezahlen.

6.5 Mieterbonität

Der IMMOFONDS suburban ist von der Bonität der Liegenschaftsmieter abhängig. Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern können aufseiten des Immobilienfonds zu Ertragsausfällen führen.

6.6 Zinsentwicklung / Inflation

Zinsveränderungen (insb. des Hypothekarzinseszinses) und Veränderungen der 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 einen Drittel des Verkehrswerts grundsätzlich 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 (vgl. Fondsvertrag § 14 Ziff. 2). Der IMMOFONDS suburban wurde von der Einhaltung dieser Pflicht befreit. Entsprechend darf die Belastung bis zu 50% des Verkehrswertes betragen. Die Ausnahme wurde bis zum 31. Dezember 2026 genehmigt.

6.7 Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung und Leerstandsrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds festgelegten und von der unabhängigen Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle AG geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielendem Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes. Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Leerstandsrisiken, der Mietzinsentwicklung, sowie der Bonitätsrisiken der Mieter und anderer Faktoren die Rentabilität einzelner Liegenschaften negativ beeinflussen und einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

6.8 Inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten und Bauprojekte

Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern, und es

kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Je nach Grösse eines Projekts kann weiter ein beträchtliches Klumpenrisiko bestehen.

6.9 Umwelt- und nachhaltigkeitsbezogene Risiken

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Auch Ereignisse und Bedingungen mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen (ESG-Themen) können bei ihrem Eintreten einen wesentlichen Einfluss auf den Wert des Immobilienfonds haben. Verbunden sind diese Risiken hauptsächlich mit dem Klimawandel resultierenden Ereignissen und mit der Reaktion der Gesellschaft auf diesen. Daneben können neue gesetzliche Vorgaben und Vorschriften und ein technologischer Wandel Nachhaltigkeitsrisiken schaffen. Die Auswirkungen des Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Nachhaltigkeitsrisiko sowie betroffener Regionen und Sektoren. Diese Risiken werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert. Zudem ermöglichen die definierten Nachhaltigkeitskriterien die Reduktion der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken, in dem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen sowie weitere Massnahmen wie Mieterbefragungen und Antizipieren von Entwicklungen miteinbezogen werden.

Im Weiteren kann das Fehlen etablierter Standards und einheitlicher Definitionen im Bereich der Nachhaltigkeit zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann.

Die Fondsleitung bezieht im Rahmen ihres Anlageprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

6.10 Ungewisse Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt

Die Bewirtschaftung insbesondere von Geschäftsimmobilien kann sich verändern (Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements) und den Wettbewerb verstärken. Dies kann (negative) Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

6.11 Änderung von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, des Kollektivanlage- und Kapitalmarktrechts, des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

6.12 Gerichtsverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die Gesellschaft kann in gerichtliche und behördliche Verfahren und andere Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. Solche Streitigkeiten können sich namentlich im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, deren Vermietung oder der Beseitigung von Altlasten ergeben. Solchen Verfahren wohnen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken inne.

6.13 Preisbildung

Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für etwaige Fondsanteile bzw. Bezugsrechte des IMMOFONDS suburban vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit der Anteile negativ beeinflussen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

6.14 Mögliche Interessenkonflikte

Die für diesen Immobilienfonds tätigen Mitarbeitenden der Immofonds Asset Management AG und der Zuger Kantonalbank sind auch für andere Immobilienfonds und Immobilienanlagegefässe tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um diese potenziellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht ganz ausgeschlossen werden.

6.15 Ereignisse höherer Gewalt

Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürme, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten sowie Streiks. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht im vollen Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen.

6.16 Risiken im Zusammenhang mit IT

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist von einer funktionierenden IT-Umgebung abhängig. Insbesondere die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und -unterbrechungen können nicht immer garantiert werden. Eine Verwirklichung solcher Risiken kann Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft haben.

6.17 Dritt- und Zentralverwahrung

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Ferner birgt die Dritt- und Zentralverwahrung das Risiko, dass die Depotbank diese Dritt- und Zentralverwahrer nur beschränkt überwachen kann.

6.18 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des IMMOFONDS suburban im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

7 Weitere Informationen

7.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	114668515
ISIN	CH1146685156
Kotierung/Handel	Ausserbörslich
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Rechnungseinheit	Schweizerfranken (CHF)
Anteile	Die Anteile werden nur buchmässig geführt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge jeweils im März / April

7.2 Bekanntmachungen

Die aktuellen Informationen zum Immobilienfonds können im Internet unter www.immofonds.ch abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf www.swissfunddata.ch.

7.3 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

7.4 Retrozessionen und Rabatte

Die Fondsleitung kann in Bezug auf die Vertriebstätigkeit an die nachstehend bezeichneten Vertreiber Entschädigungen bezahlen:

- Vertreiber
- Fondsleitungen, Banken sowie Wertpapierhäuser
- Vertreiber, die Fondsanteile ausschliesslich bei institutionellen Anlegern mit professioneller Tresorerie platzieren
- Vermögensverwalter

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können. Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Vertrieb in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der Kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);

- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

7.5 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mieterausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. In gewissen Kantonen sind Erdbebenschäden und deren Folgen in Bezug auf die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien bis zu einem begrenzten Umfang versichert.

7.6 Verantwortlichkeitserklärung

Die Immofonds Asset Management AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

7.7 Dokumente

Dieser Emissionsprospekt inklusive der Teile B, C und D kann bei der Immofonds Asset Management AG (Tel +41 (0)44 511 99 30, per E-Mail an info@immofonds.ch oder unter www.immofonds.ch kostenlos bezogen werden.

Zürich, 4. September 2024

Die Fondsleitung

Immofonds Asset Management AG

Teil B: Geprüfter Jahresbericht per 31.12.2023

Teil C: Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.06.2024

Teil D: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag des IMMOFONDS suburban



IMMOFONDS

suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Jahresbericht

per 31. Dezember 2023

23



Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Kennzahlen	5
Organisation	6
Anlagestrategie	7
Portfolio per 31. Dezember 2023	9
Objekte im Fokus	12
ESG	14
Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2023	17
Vermögensrechnung	19
Erfolgsrechnung	20
Verwendung des Erfolgs	21
Anhang	22
Revisionsbericht	24
Inventar	26
Schätzerbericht	28

Der Jahresbericht des IMMOFONDS suburban erscheint in deutscher und französischer Sprache. Rechtsverbindlich ist die deutschsprachige Fassung. Dieses Produkt richtet sich nur in oder von der Schweiz aus an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen («KAG») in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG»).

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und / oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Fotostrecke: Ebikon, Eschenweg (Fotografie: Stefan Kubli)

Auf einen Blick

MARKTWERT IMMOBILIEN

94.9 MIO. CHF

WOHNNUTZUNG

82.0 %

VERSCHULDUNG

40.5 %

NAV PRO ANTEIL

105.1 CHF

AUSSCHÜTTUNG PRO ANTEIL

2.25 CHF

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

2.1 %

TER GAV

0.77 %

EMISSIONSINTENSITÄT

23.4 KG CO₂E / M²

Kennzahlen

Eckdaten	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	537 771	474 850	13.3%
Inventarwert pro Anteil in CHF	105.05	106.30	-1.2%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	100.00	104.00	-3.8%
Vermögensrechnung in CHF Mio.			
Gestehungskosten der Liegenschaften	94.0	79.3	18.6%
Marktwert der Liegenschaften	94.9	80.9	17.2%
Gesamtfondsvermögen	96.2	82.2	17.1%
Fremdkapital	38.4	30.6	25.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	40.5%	37.8%	7.0%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	2.33%	0.66%	251.2%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.0	0.0	0.0%
Nettofondsvermögen	56.5	50.5	11.9%
Erfolgsrechnung in CHF Mio.			
	2023	2022¹⁾	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3.2	2.2	44.9%
Mietausfallrate in % ²⁾	3.5	7.1	-50.1%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.3	0.2	52.6%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	1.4	1.2	12.0%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-0.9	1.5	-157.8%
Gesamterfolg	0.5	2.7	-81.2%
Rendite und Performance in %			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	2.25	2.15	4.7%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.1	2.0	5.9%
Ausschüttungsquote per 31.12.	89.2	84.2	5.9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.9	5.6	-84.2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.4	4.5	-69.8%
Anlagerendite	1.0	6.3	-84.7%
Performance	1.0	6.3	-84.3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.6	62.9	4.3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.77	0.92	-16.3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	1.28	1.24	3.3%
Umweltrelevante Kennzahlen³⁾			
	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Abdeckungsgrad in % EBF	84.0	n/a	n/a
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	25.2	n/a	n/a
Energieverbrauch in MWh ⁴⁾	2'483.9	n/a	n/a
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	164.0	n/a	n/a
Treibhausgasemissionen in tCO ₂ e	353.4	n/a	n/a
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ e pro m ² EBF	23.4	n/a	n/a

¹⁾ Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

²⁾ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

³⁾ Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen

⁴⁾ inkl. Mieterstrom

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

Organisation

Rechtsform	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
Lancierung	10. Dezember 2021
Grundbesitz	Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz
Fondsleitung	<p>Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich</p> <p>Verwaltungsrat</p> <ul style="list-style-type: none">- Andreas Janett, Präsident- Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin- Peter Bucher- Dr. Jan Damrau- Ladina Esslinger- Dr. Jürg Ruf <p>Geschäftsleitung</p> <ul style="list-style-type: none">- Gabriela Theus, Geschäftsführerin- Stephan Ehram, CFO
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug
Schätzungsexperte	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
ISIN	CH 114 668 515 6
Valor	114 668 515
Handel	Die Depotbank stellt für den IMMOFONDS suburban einen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher, indem sie ein Bulletin Board führt.

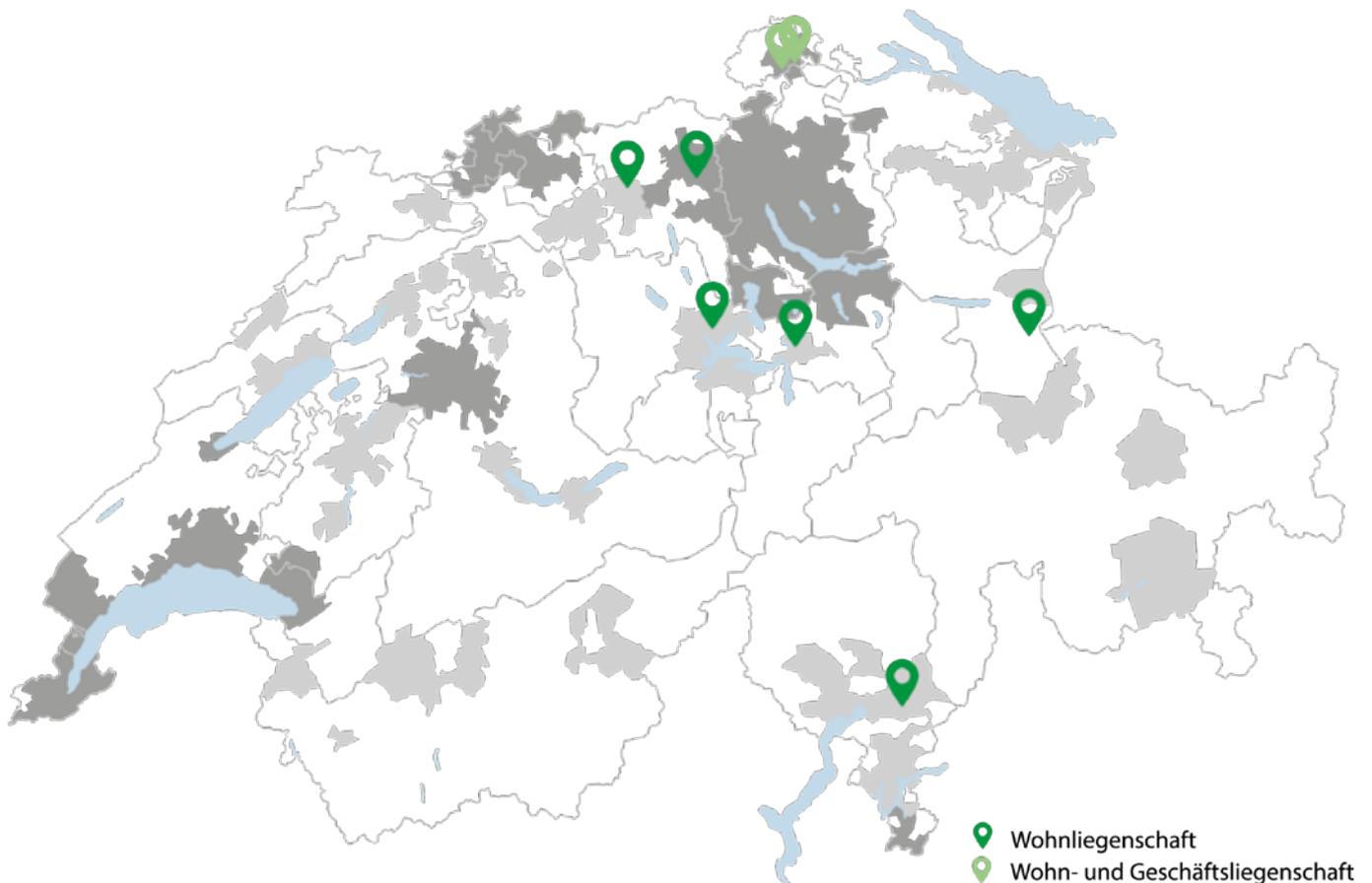
Anlagestrategie

Der IMMOFONDS suburban wurde im Dezember 2021 lanciert und investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften in Ortschaften regionaler Bedeutung in der gesamten Schweiz. Er ist ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligter Immobilienfonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger mit langfristigem Anlagehorizont.

Der IMMOFONDS suburban investiert mindestens 65% des Vermögens in Wohnliegenschaften ausserhalb der grossen Zentren an Lagen von regionaler Bedeutung und an guter Mikrolage. Ergänzend sind Investitionen in gemischt genutzte Liegenschaften und reine Gewerbeliegenschaften möglich. Von besonderem Interesse sind Investitionen in den Grossräumen Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Gebiet, St. Galler Rheintal, Wallis und Tessin. Die Liegenschaften befinden sich vorzugsweise in Gemeinden mit Zentrumsfunktion und weisen gute Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und medizinische Versorgung in direkter Umgebung auf. Entsprechend der langfristigen demografischen Entwicklung wird in einem ausgewogenen Wohnungsmix ein hinreichender Anteil Familienwohnungen zur Verfügung gestellt, wobei auch experimentelle Wohnformen möglich sind. Ein besonderes Augenmerk gilt der Produkt- und Grundrissqualität.

Zum Erhalt der Ertragskraft und um eine langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen, wird unter angemessener Berücksichtigung ökologischer und gesellschaftlicher Anliegen regelmässig in den Liegenschaftenbestand investiert. Liegenschaften des IMMOFONDS suburban werden innerhalb von zehn Jahren nach Kauf ESG-konform transformiert. Der IMMOFONDS suburban verfügt über ein Core-Plus/Advanced Anlageprofil. Das Investitionsvolumen liegt zwischen CHF 8 und 30 Mio. pro Objekt. Er verfolgt eine Wachstumsstrategie, mit dem Ziel, eine regelmässige Ausschüttung zu gewährleisten und eine attraktive Anlagerendite zu erreichen. Mittel- bis langfristig wird die Börsenkotierung angestrebt.

Immobilienstandorte IMMOFONDS suburban



Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelgrau und die übrigen Agglomerationen hellgrau eingezeichnet. (Quelle: BFS)



Portfolio per 31. Dezember 2023

Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste Ende 2023 acht Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 94.9 Mio. Die Steigerung um 17.2% ist zur Hauptsache auf den einzigen Zukauf in Ebikon LU zurückzuführen. Das herausfordernde Marktumfeld bremste den Ausbau des Portfolios.

Das Portfolio ist geografisch gut diversifiziert mit Anlagen in den sechs Kantonen Aargau, Luzern, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Sechs Liegenschaften sind reine Wohnliegenschaften, zwei weitere werden gemischt genutzt. Insgesamt vermietet der IMMOFONDS suburban 197 Wohnungen und 2000 m² Gewerbefläche (Büro/Detailhandel/Gastro). Der Sollmietertrag betrug Ende 2023 CHF 3.7 Mio. (annualisiert).

Akquisition in Ebikon

Im Juli erwarb der IMMOFONDS suburban mittels Teilsacheinlage in der Luzerner Agglomerationsgemeinde Ebikon 32 Wohnungen am Eschenweg. Der Wohnungsmix der 1968 erstellten und 2002 renovierten Liegenschaft setzt sich aus kompakt geschnittenen 3½- und 4½-Zimmerwohnungen zusammen. Die Liegenschaft ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die ESG-Transformationsstrategie der Liegenschaft sieht in den kommenden zehn Jahren den Anschluss an das lokale Fernwärmenetz, die Installation einer PV-Anlage und eine biodiverse und gemeinschaftsfördernde Gestaltung der Umgebung vor.

Zwischennutzung in Schaffhausen

In Schaffhausen gelang es, die Gebrauchsleihe für die ehemalige Verkaufsfläche im Annex per 1. Januar 2024 in einen Zwischennutzungsvertrag zu überführen. Zudem wurde eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der ehemaligen Verkaufsfläche in Büro/Gewerbe (EG und UG) und Wohnen in den Obergeschossen abgeschlossen. Eine Umsetzung ist mittelfristig geplant.

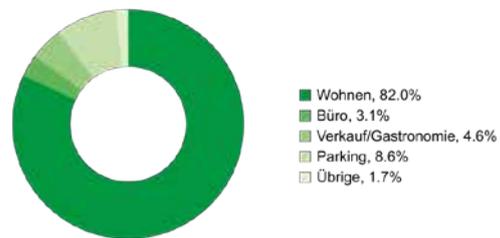
Für die Sanierung mit Aufstockung der Liegenschaft am Heuweg in Aarau (vgl. Objekte im Fokus) wurde das Vorprojekt abgeschlossen. Die Baueingabe ist für 2024 geplant.

Fortschritte auf dem Weg zu Netto-Null

Eine neue Heizanlage wurde in der Liegenschaft an der Wildenstrasse in Neuhausen eingebaut. Die Wohnliegenschaft an der Via Franco Zorzi in Bellinzona erhielt eine Photovoltaikanlage. An der Mellingerstrasse in Niederrohrdorf ist der Bau einer Photovoltaikanlage in Arbeit, die Inbetriebnahme ist im ersten Quartal 2024 geplant.

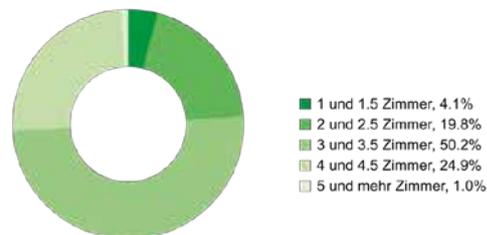
Liegenschaften nach Nutzung

(nach Sollmietertrag per 31. Dezember 2023, annualisiert)



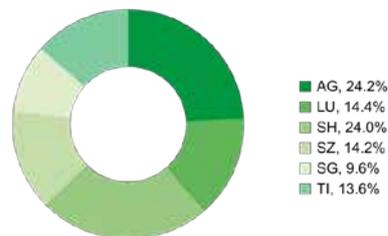
Wohnungen nach Wohnungsgrösse

(nach Anzahl)



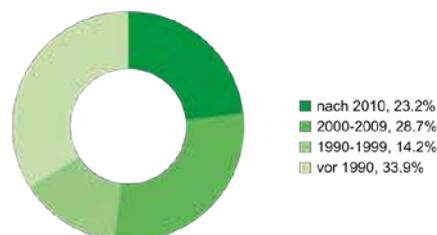
Liegenschaften nach Kantonen

(nach Marktwerten)



Liegenschaft nach Bau-/Sanierungsjahr

(nach Marktwerten)





Aarau, Heuweg 3-7
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.6 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A/F
Mietfläche	1 537 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.30 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.4 Mio.
Bruttorendite	3.2%



Bellinzona, Via Franco Zorzi 25/25A
Wohnliegenschaft

Baujahr	1985
Letzte Sanierung	2020
Makro-/Mikrolagerating	3.2 / 3.0
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2018)
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 208 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.53 Mio.
Wohnanteil	94%
Marktwert	CHF 12.9 Mio.
Bruttorendite	4.1%



Ebikon, Eschenweg 10-16
Wohnliegenschaft

Baujahr	1968
Letzte Sanierung	2002
Makro-/Mikrolagerating	4.3 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	G
Mietfläche	2 144 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.48 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.7 Mio.
Bruttorendite	3.5%



Neuhausen am Rheinfahl, Wildenstr. 1-5, Zentralstr. 9
Gemischt genutzte Liegenschaft

Baujahr	1989
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.7 / 4.0
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2023)
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 537 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.61 Mio.
Wohnanteil	64%
Marktwert	CHF 13.2 Mio.
Bruttorendite	4.6%



Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15
Wohnliegenschaft

Baujahr	2008
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.8 / 3.0
Wärmeenergieträger	Wärmepumpe
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 150 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.52 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.6 Mio.
Bruttorendite	3.8%



Sargans, Amperdellweg 10
Wohnliegenschaft

Baujahr	2011
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.7 / 3.5
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	E
Mietfläche	1 459 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.37 Mio
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.1 Mio.
Bruttorendite	4.0%



Schaffhausen, Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27
Gemischt genutzte Liegenschaft

Baujahr	vor 1900
Letzte Sanierung	1991
Makro-/Mikrolagerating	4.1 / 3.2
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	E/F/G
Mietfläche	2 550 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.38 Mio.
Wohnanteil	72%
Marktwert	CHF 9.5 Mio.
Bruttorendite	4.0%



Schwyz, Sternenmatt 8, 11, 18, 20, 21
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987, 1993, 1998
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.2 / 3.5
Wärmeenergieträger	Oel
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A/F/G
Mietfläche	2 101 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.48 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.5 Mio.
Bruttorendite	3.6%

Objekte im Fokus

Aarau, Heuweg 3-7



Der IMMOFONDS suburban besitzt am Heuweg 3-7 im Aarauer Ortsteil Rohr zwei Mehrfamilienhäuser. Die dreigeschossigen Gebäude mit Baujahr 1989 verfügen über 18 Wohnungen und 23 Einstellplätze. Sie befinden sich im Originalzustand, einzig der Brenner der Heizung wurde ersetzt.

Die Überbauung liegt in einer dreigeschossigen Wohnzone. Ein Arealbonus ermöglicht es, die bestehende Überbauung zu verdichten. Erlaubt sind die Aufstockung um ein Vollgeschoss sowie ein zusätzliches Attikageschoss.

Pinselrenovation oder umfassend sanieren und verdichten?

Als Option für die Sanierung der Bauten in einem ruhigen Wohnquartier standen zwei Varianten zur Diskussion:

1. Eine einfache Renovation, bei der Küche, Bad sowie Fenster ersetzt und die Häuser an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen werden.
2. Verdichtung mittels Aufstockung bei gleichzeitiger energetischer Sanierung der Gebäudehülle inkl. Fernwärmeanschluss sowie Einbau grösserer Balkone, neuer Küchen und Bäder.

Die Fondsleitung hat sich für die zweite Variante entschieden. Die Investitionssumme beträgt CHF 8.5 Mio. Als Ziel der Sanierung wird nebst der Verbesserung des Wohnkomforts und der ESG-Transformation der zusätzliche Ertrag mit einer damit verbundenen Steigerung der Bruttorendite um rund 30 Basispunkte angestrebt.

ESG konkret

Das Baugesuch wird 2024 eingereicht, die eigentlichen Bauarbeiten sollen 2025 starten und bis Ende 2026 abgeschlossen sein. Die umsichtige ESG-Transformation hat in der Sanierung oberste Priorität.

Environmental: Die Liegenschaft wird im Bestand verdichtet. Sie wird an das Fernwärmenetz AEW angeschlossen, die fossile Heizung fällt weg. Installiert wird zudem eine Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung. Die Gebäudehülle wird energetisch verbessert.

Social: Die Sanierung erfolgt in bewohntem Zustand, die Mieter können in ihren Wohnungen bleiben. Der Zugang zu den Wohnungen wird mit dem neuen Lift hindernisfrei. Moderne Küchen und Bäder bringen mehr Wohnqualität. Mieterinnen und Mieter können auch von aufgewerteten Aussenräumen und geringeren Heizkosten profitieren.

Governance: Die Wohnungen sind wegen der neuen Qualitäten langfristig besser vermietbar. Die Sanierung der Liegenschaft leistet einen positiven Renditebeitrag.



Planansicht: Buser + Partner AG

ESG

Der IMMOFONDS suburban hat im Geschäftsjahr 2023 die ESG-konforme Transformation des Portfolios strategisch verankert und den CO₂-Absenkpfad definiert. 2023 wurde eine Liegenschaft an das lokale Fernwärmenetz angeschlossen und eine Photovoltaikanlage installiert. Zudem wurde eine Befragung der Wohnungsmieter durchgeführt.

Für die Immofonds Asset Management AG ist eine verantwortungsvolle Geschäftsführung ein klares Bekenntnis, die verwalteten Immobilienanlagefonds nachhaltig weiterzuentwickeln. Sie hat deshalb eine Nachhaltigkeitsstrategie mit entsprechenden Zielsetzungen für die von ihr verwalteten Immobilienfonds formuliert und ein Messkonzept definiert. Nachhaltigkeitskriterien werden systematisch in den Anlageprozess und das Risikomanagement integriert.

Klare organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen verankert. Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Nachhaltigkeitsstrategie und die ESG-Risiken. Das ESG-Komitee, bestehend aus der Vizepräsidentin, der Geschäftsführerin und der ESG-Verantwortlichen, tagt mindestens vier Mal im Jahr und berichtet direkt an den Verwaltungsrat. Das ESG-Komitee entwickelt Nachhaltigkeitsthemen und entwirft die nötigen strategischen und operativen Massnahmen. Die ESG-Taskforce, bestehend aus der ESG-Verantwortlichen, den Co-Leitern Portfoliomanagement und dem Leiter Entwicklung setzt die Nachhaltigkeitsstrategie um und rapportiert Fortschritte in der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Insgesamt verfolgt die Fondsleitung eine systematische und schrittweise Optimierung aller verwalteten Liegenschaften. Dabei sind jeweils spezifische Lösungen verlangt.



Weitere Informationen zur ESG-Strategie der Fondsleitung finden sich im aktuellen ESG-Bericht und auf der Webseite der Fondsleitung (<https://www.immofonds.ch/esg>).

IMMOFONDS suburban mit Transformationsansatz

Der IMMOFONDS suburban berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben). Die ESG-Strategie wurde 2023 im Fondsvertrag verankert. Im wachsenden Portfolio des IMMOFONDS suburban liegt der Fokus auf der Transformation: Liegenschaften werden innerhalb von zehn Jahren nach Kauf ESG-konform transformiert. Dadurch sollen sie eine positive ökologische und soziale Wirkung erzeugen.

Die Massnahmen, die die Fondsleitung unter dieser Perspektive umsetzt, gelten mehreren Bereichen. Der stärkste Hebel auf dem Weg zu einer ESG-konformen Liegenschaft kommt dabei Massnahmen im Bereich **Energie** zu.

- Für das Portfolio ist als oberstes Ziel Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂-Ziel) festgelegt; es soll bis 2045 zu 100% erreicht sein.
- Innerhalb der vorgegebenen Frist von zehn Jahren nach Kauf werden alte Heizanlagen mit fossilen Wärmeträgern durch solche mit erneuerbaren Energiequellen ersetzt, wobei ein Anschluss an einen Wärmeverbund oder die Verwendung von Wärmepumpen die angestrebten Alternativen sind.
- Für das Portfolio soll bis 2045 die gesamte Energie aus erneuerbaren Quellen stammen.
- Der Einbau von Photovoltaikanlagen wird im Rahmen der Transformation in allen Liegenschaften geprüft.
- Zur Förderung der E-Mobilität wird die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in den Parkgaragen abgeklärt.
- Eine möglichst effiziente Nutzung der verwendeten Energie trägt zur betrieblichen Optimierung bei.

In der Umgebungsgestaltung und -pflege wird auf Biodiversität geachtet. Die Fondsleitung definiert zudem Vorgaben zum nachhaltigen Unterhalt und Ersatz und für die Planung und Erstellung von Neubauten.

Im Bereich **Soziales** hat die Mieterzufriedenheit oberste Priorität. Bereits bei der Akquisition von Liegenschaften für den IMMOFONDS suburban fließen sozial-relevante Kriterien ein. Wichtig ist eine gute Mikrolage der Liegenschaft. Sie muss gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sein und Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung bieten. Zudem wird auf die Wohnqualität und angemessene Mietzinsen geachtet.

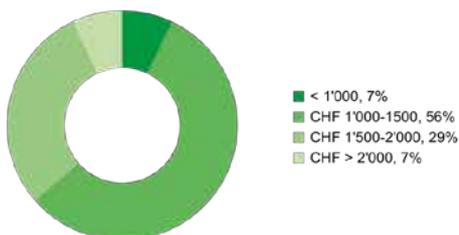
Um die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zu stärken, kommt eine Palette von Massnahmen zum Einsatz.

- Der Austausch mit der Mieterschaft wird kontinuierlich ausgebaut.
- Implementiert wird eine Mieterbefragung, wie sie 2023 erstmals durchgeführt wurde. Die Befragung soll alle drei Jahre stattfinden.
- Sanierungen werden soweit möglich und sinnvoll in bewohntem Zustand durchgeführt. Sie steigern den Wohnkomfort.
- Attraktive Aussenräume verstärken den Zusammenhalt unter der Mieterschaft.

Durch die Konzentration des Portfolios in Ortschaften mit regionaler Bedeutung in Regionen ausserhalb der grossen Schweizer Wirtschaftszentren kann der IMMOFONDS suburban erschwingliche Mieten bieten. 93% der Bruttomieten liegen denn auch unter CHF 2000 pro Monat.

Wohnungen nach Preisklasse

(monatlicher Bruttomietzins)



Ausblick

Für 2024 ist die Inbetriebnahme einer Photovoltaikanlage in Niederrohrdorf geplant. Massnahmen zur Förderung der Mieterzufriedenheit werden umgesetzt. Die Umgebung der Liegenschaft in Bellinzona wird unter dem Kriterium Biodiversität umgestaltet und aufgewertet. Zudem ist 2024 die erstmalige Befragung der Gewerbmieten vorgesehen.

Resultate 2023

2023 hat die Fondsleitung für den IMMOFONDS suburban im Rahmen der definierten ESG-Strategie erste Massnahmen umgesetzt:

- Sie hat erstmals eine umfassende Befragung der Wohnungsmieter durchgeführt. Gestützt auf das Feedback der Mietenden wurden gezielte Massnahmen zur Förderung der Mieterzufriedenheit erarbeitet.
- In der Liegenschaft Wildenstrasse in Neuhausen wurde die Heizung ersetzt. 25 Wohnungen, mehrere Ladenlokale und Restaurants wurden an das lokale Fernwärmenetz angeschlossen. 41% aller Wohnungen im Portfolio werden nun mit nachhaltiger Heizwärme versorgt.
- In Bellinzona wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Spitzenleistung von 26 kWp installiert.
- Für alle Liegenschaften wurde der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erstellt.
- Für sämtliche Liegenschaften wurden Energiedaten erhoben und erstmals die umweltrelevanten Kennzahlen nach Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) publiziert.

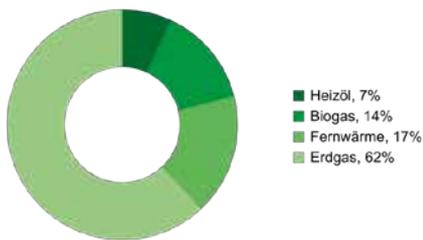
Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden für das Geschäftsjahr 2023 gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erstmals erhoben und nach den methodischen Grundlagen des Vereins REIDA (https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf) berechnet. Dies soll dazu beitragen, schweizweit transparente und vergleichbare Kennzahlen zu schaffen. Die entsprechenden Kennzahlen finden sich ebenfalls auf Seite 5.

- Der Abdeckungsgrad beträgt 84% (6 von 7 Liegenschaften). Ausgenommen ist einzig eine Liegenschaft mit einer wohnungsspezifischen erneuerbaren Wärmeversorgung.
- Der Anteil der nicht-fossilen Energieversorgung beträgt 25%. Bei der Wärmeversorgung beträgt der Anteil erneuerbare Energiequellen (Biogas, Fernwärme) rund 30%. Der Energieträgermix Wärme setzt sich aktuell aus Erdgas, Heizöl, Fernwärme und Biogas zusammen.
- Die absoluten Treibhausgas-Emissionen (Scope 1 und 2) belaufen sich auf total 353 t CO₂-Äquivalent. Davon entfallen 88% auf Scope 1 und 12% auf Scope 2. Die Emissionsintensität (Scope 1 und 2) beträgt 23 kg CO₂e/m² EBF.

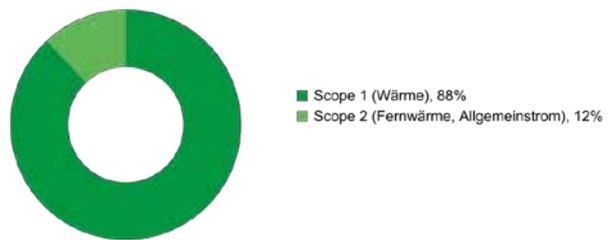
Der Absenkpfad zeigt auf, dass die energetischen Sanierungen für das bestehende Portfolio geplant sind und bis 2030 umgesetzt werden sollen. Die Berechnung der Scope-2-Emissionen beinhaltet auch gewisse Scope-3-Emissionen der Energieträger (u.a. graue Energie für Infrastrukturen). Entsprechend reduziert sich der Absenkpfad nicht auf einen Nullwert. Der Absenkpfad beinhaltet sämtliche Liegenschaften.

Nach GEAK-Rating fallen bereits 48% der Gebäude gemessen an den direkten CO₂-Emissionen für Raumwärme und Warmwasser in die Kategorie A. Hier sind in Umsetzung befindliche Umstellungen auf erneuerbare Energieversorgung berücksichtigt, welche in den Energiekennzahlen erst im kommenden Jahr Niederschlag finden werden. Für die Gebäude in Kategorie E, F und G sind Heizungssanierungen geplant.

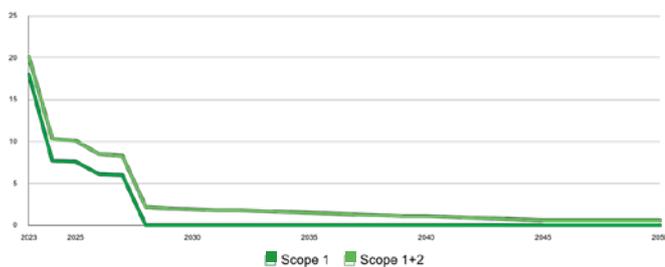
Wärmeverbrauch nach Energieträger



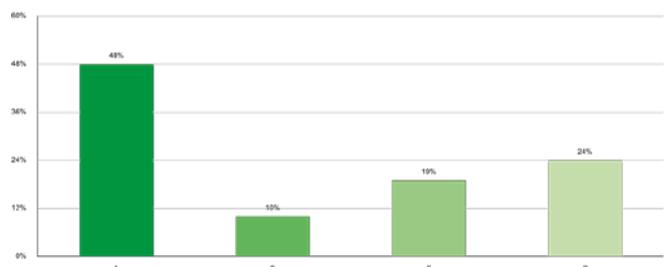
CO₂-Emissionen nach Scope



CO₂-Absenkpfad IMMOFONDS suburban (Emissionsintensität in kgCO₂e/m² EBF)



Verteilung GEAK-Zertifikate (direkte CO₂-Emissionen)



Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2023

Der IMMOFONDS suburban hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem soliden operativen Ergebnis abgeschlossen. Die Mietzinseinnahmen stiegen deutlich auf CHF 3.2 Mio. Dank Vermietungserfolgen sank der Mietzinsausfall auf 3.5%. Der Nettoertrag des IMMOFONDS suburban stieg um 12% auf CHF 1.4 Mio. Die Ausschüttung an die Anleger steigt um 10 Rappen auf CHF 2.25 pro Anteil.

Das wirtschaftliche Umfeld war auch im abgelaufenen zweiten Geschäftsjahr des Fonds anspruchsvoll. Die Dynamik der Gesamtwirtschaft wurde insbesondere vom starken Franken auf die Probe gestellt, während der Einfluss der Energiepreise auf die Inflation abnahm. Der Schweizer Immobilienmarkt blieb trotz höheren Zinsen – anders als etwa in Deutschland – von einem Bewertungsschock verschont. Zur Stabilität beigetragen haben die weiterhin hohe Zuwanderung und die nachlassende Bautätigkeit. So blieb die Nachfrage nach bestehenden Wohnungen intakt und das neue Angebot konnte gut absorbiert werden. Der schweizweite Leerwohnungsbestand nahm weiter ab, die Leerstandsquote sank gemäss Bundesamt für Statistik per 1. Juni 2023 auf 1.15%.

Deutlicher Anstieg der Mietzinseinnahmen

Dem IMMOFONDS suburban gelang insgesamt eine solide operative Ertragsentwicklung. Die betriebliche Marge auf Stufe EBIT nahm von 62.9% auf 65.6% zu. Die Mietzinseinnahmen stiegen deutlich von CHF 2.2 Mio. auf CHF 3.2 Mio. Die Steigerung erklärt sich vor allem dadurch, dass mit Ausnahme des Neuzugangs in Ebikon erstmals alle Liegenschaften ganzjährig ertragswirksam waren. Ebikon trug für sechs Monate zum Mietertrag bei. Ein weiterer Faktor war die Umsetzung der Mietzinsanpassung per 1. Oktober 2023, die durch den Anstieg des Referenzzinssatzes von 1.25% auf 1.5% möglich geworden war. In der Vermietung waren die verstärkten Anstrengungen erfolgreich. Ein Rückgang des Mietzinsausfalls von 7.1% auf 3.5% war der Lohn dafür. Der im Portfolio noch bestehende Leerstand konzentriert sich auf die Wohnliegenschaft in Bellinzona und die gemischt genutzte Liegenschaft in Schaffhausen. Der annualisierte Sollmietertrag des Portfolios belief sich Ende 2023 auf CHF 3.7 Mio.

Auf der Kostenseite stieg der Finanzierungsaufwand wegen der höheren Hypothekarzinsen markant. Das schmälerte den Nettoertrag, der im Jahresvergleich um 12% auf CHF 1.4 Mio. zunahm. Der Gesamterfolg lag bei CHF 0.5 Mio. (Vorjahr: CHF 2.7 Mio.). Der Marktwert des Portfolios betrug Ende 2023 CHF 94.9 Mio. und lag damit CHF 0.8 Mio. höher als die kumulierten Anschaffungskosten.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) des IMMOFONDS suburban betrug per Bilanzstichtag CHF 96.2 Mio. (Vorjahr: CHF 82.2 Mio.) und der innere Wert des Portfolios lag bei (NAV) CHF 56.5 Mio. (Vorjahr: CHF 50.5 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote nahm von 37.8% auf 40.5% zu.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2023 für die Bestandesliegenschaften des IMMOFONDS suburban betrug 3.91% (Bandbreite: 3.75% bis 4.10%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.63% (Bandbreite: 2.47% bis 2.81%).

Implementierung ESG-Strategie

Die ESG-Strategie (Environment Social Governance) des Fonds wurde ebenso in den Fondsdokumenten verankert wie der Absenkpfad zum Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂-Ziel des Portfolios bis 2045, Scope 1). Für das bestehende Portfolio wurden 2023 erstmals Daten zum Energieverbrauch erfasst. Daraus publizierte der IMMOFONDS suburban erstmals Kennzahlen im Bereich Nachhaltigkeit gemäss der freien Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Erste energetische Verbesserungen brachten der Ersatz der Heizung in der Liegenschaft in Neuhausen durch eine nachhaltige Heizanlage sowie die Installation einer Photovoltaikanlage in Bellinzona. Weitere Projekte zur Reduktion des CO₂-Fussabdrucks sind in Vorbereitung.

Steigende Ausschüttung

Die Anzahl der Fondsanteile ist 2023 gestiegen, da die Akquisition in Ebikon teils über eine Sacheinlage gegen Fondsanteile vollzogen wurde. Das Nettofondsvermögen je Anteil (NAV) blieb mit CHF 105.05 (Vorjahr: CHF 106.30) nahezu auf Vorjahresniveau. Der Fonds schüttet 2023 aufgrund der operativen Fortschritte neu CHF 2.25 (Vorjahr: CHF 2.15) je Anteil an die Anleger aus. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.1%.

Ausblick

Im laufenden Jahr erwartet der IMMOFONDS suburban eine weitere Mietzinssteigerung als Folge der Mietzinsanpassung nach der Referenzzinssatzänderung und des ganzjährigen Beitrags des Portfolioneuzugangs in Ebikon. Bieten sich attraktive Chancen auf dem Transaktionsmarkt, wird der Ausbau des Portfolios vorangetrieben. Zudem hat die Fondsleitung entschieden, nach einer ersten Aufbauphase den veränderten Marktverhältnissen Rechnung zu tragen und die Gebühren zu reduzieren. Seit 1. Januar 2024 beträgt die pauschale Verwaltungskommission 0.6% statt wie bisher 0.7% auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen.

Vermögensrechnung

in CHF

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	329 069	669 140	-50.8%
Grundstücke			
Wohnbauten	72 115 000	58 266 000	23.8%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0	0	0.0%
Gemischte Bauten	22 748 000	22 650 000	0.4%
Total Grundstücke	94 863 000	80 916 000	17.2%
Sonstige Vermögenswerte	1 006 826	579 999	73.6%
Gesamtfondsvermögen	96 198 895	82 165 139	17.1%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	38 400 000	30 600 000	25.5%
- sonstige Verbindlichkeiten	1 112 567	966 314	15.1%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0	0	0.0%
Total Verbindlichkeiten	39 512 567	31 566 314	25.2%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	56 686 328	50 598 825	12.0%
Geschätzte Liquidationssteuern	197 000	128 000	53.9%
Nettofondsvermögen	56 489 328	50 470 825	11.9%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	474 850	400 000	18.7%
Emissionen	62 921	74 850	-15.9%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 31. Dezember	537 771	474 850	13.3%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	105.05	106.30	-1.2%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0	0	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	0	0	0.0%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	50 470 825	0	n/a
Ausschüttung	- 1 020 928	0	n/a
	49 449 897	0	n/a
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	6 534 346	47 784 088	-86.3%
Gesamterfolg	505 085	2 686 737	-81.2%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	56 489 328	50 470 825	11.9%

Erfolgsrechnung in CHF

	2023	2022 ¹⁾	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3 220 996	2 223 487	44.9%
Aktivierete Bauzinsen	25 851	0	n/a
Sonstige Erträge	7 533	0	n/a
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	15 654	71 419	-78.1%
Total Erträge	3 270 034	2 294 906	42.5%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	717 341	118 436	505.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	292 962	191 943	52.6%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftsverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	174 067	70 328	147.5%
- Verwaltungsaufwand ²⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	42 317	140 296	-69.8%
Schätzungs- und Revisionskosten ³⁾	34 474	35 541	-3.0%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	624 096	494 365	26.2%
- die Depotbank ²⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	27 823	31 917	-12.8%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	1 913 080	1 082 826	76.7%
Nettoertrag	1 356 954	1 212 080	12.0%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0.0%
Realisierter Erfolg	1 356 954	1 212 080	12.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	- 851 869	1 474 657	-157.8%
Gesamterfolg	505 085	2 686 737	-81.2%

¹⁾ Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

²⁾ Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

³⁾ Schätzungskosten werden aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

Verwendung des Erfolgs in CHF

	2023	2022
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 356 954	1 212 080
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	191 152	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	1 548 106	1 212 080
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	1 209 985	1 020 928
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Übertrag auf Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	338 121	191 152

Anhang

Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG und Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der AMAS Richtlinie für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig vom unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Preis der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten erfolgt ebenfalls zu Verkehrswerten. Die übrigen Vermögenswerte werden gemäss den im Fondsvertrag festgehaltenen Bewertungsprinzipien bewertet (§16 Ziffer 3-6 Fondsvertrag).

Die Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted-Cash-Flow) entsprechend der Bewertungskategorie gemäss Art. 84, Abs. 2, Bst. c KKV-FINMA einmal jährlich bewertet.

Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- bzw. Kostenwerten bilanziert.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Marktwert des Fondsvermögens am Ende der Berichtsperiode, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Ebikon, Eschenweg 10-16	13 540 038
Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
keine	

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	2.00%	0.00%
Rücknahmekommission	5.00%	0.00%

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission, auf durchschnittlichem GAV	0.90%	0.70%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	0.00%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	1.50%

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu folgenden Änderungen des Fondsvertrages:

- Diverse Anpassungen im Zusammenhang mit der Änderung der Anlagepolitik im Bereich Nachhaltigkeit / ESG (§ 8 Ziffer 1 und 5 Fondsvertrag).
- Fristverlängerung zur Einhaltung der Risikoverteilungsvorschriften bis 31.12.2025 (§1 Ziffer 5 lit. g und § 15 Ziffer 2).
- Reduktion der Ausgabekommission auf 2 % (§ 18 Ziffer 1) und Erhöhung der Rücknahmekommission auf höchstens 5 % des NAV (§ 18 Ziffer 2).
- Nennung des Basisinformationsblattes anstelle des Vereinfachten Prospektes (§ 1 Ziffer 5 lit. a).

Die Änderungen sind per 21. September 2023 in Kraft getreten. Der aktuelle Fondsvertrag ist auf www.immofonds.ch und www.swissfunddata.ch publiziert.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2023
Kurzfristige Festhypotheken					
Keine					
Total kurzfristige Festhypotheken		0	0	0	0
Feste Vorschüsse					
31.12.2022 - 30.01.2023	1.53%	30 600 000	0	- 30 600 000	0
30.01.2023 - 28.02.2023	1.53%		30 700 000	- 30 700 000	0
28.02.2023 - 30.03.2023	1.63%		30 600 000	- 30 600 000	0
24.03.2023 - 28.04.2023	1.95%		900 000	- 900 000	0
30.03.2023 - 28.04.2023	2.03%		30 600 000	- 30 600 000	0
28.04.2023 - 31.05.2023	2.03%		31 400 000	- 31 400 000	0
31.05.2023 - 30.06.2023	2.09%		31 400 000	- 31 400 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.28%		31 300 000	- 31 300 000	0
25.07.2023 - 31.07.2023	2.28%		6 550 000	- 6 550 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.28%		37 900 000	- 37 900 000	0
31.08.2023 - 30.09.2023	2.28%		38 000 000	- 38 000 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.28%		38 100 000	- 38 100 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.28%		37 900 000	- 37 900 000	0
30.11.2023 - 31.01.2024	2.33%		38 200 000	0	38 200 000
27.12.2023 - 31.01.2024	2.28%		200 000	0	200 000
Total feste Vorschüsse		30 600 000	383 750 000	- 375 950 000	38 400 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		30 600 000	383 750 000	- 375 950 000	38 400 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2023
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
Keine					
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		0	0	0	0
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
Keine					
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		0	0	0	0
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		0	0	0	0
Gesamttotal		30 600 000	383 750 000	- 375 950 000	38 400 000

Revisionsbericht

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2023 des IMMOFONDS suburban

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS suburban – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 19-23 und 26-27) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als

wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Zürich, 28. Februar 2024
PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte, Leitender Prüfer

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Inventar

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
WOHNBAUTEN										
Aarau	Heuweg 3-7	2021	1987		3 393	2	0	3	9	6
Bellinzona	Via Franco Zorzi 25/25A	2022	1985	2020	1 440	2	1	8	26	0
Ebikon	Eschenweg 10-16	2023	1968	2002	8 400	4	0	0	16	16
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2022	2008		3 487	3	0	1	11	9
Sargans	Amperdellweg 10	2022	2011		2 250	1	0	4	13	1
Schwyz	Sternenmatt 8, 11, 18, 20, 21	2022	1987/1993/1998		4 409	5	0	0	11	13
Total					23 379	17	1	16	86	45

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Keine										
Total					0	0	0	0	0	0

GEMISCHTE BAUTEN

Neuhausen am Rheinfall	Wildenstrasse 1-5	2022	1989		1 922	3	2	10	8	4
Schaffhausen	Ampelgasse 10-12 , Bachstrasse 19-27	2022	vor 1900	1991	804	3	5	13	5	0
Total					2 726	6	7	23	13	4

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten					23 379	17	1	16	86	45
Kommerziell genutzte Liegenschaften					0	0	0	0	0	0
Gemischte Bauten					2 726	6	7	23	13	4
Total					26 105	23	8	39	99	49

¹ umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenverluste

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Miet- ausfall- rate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge
0	18	1 537	0	0	26	9 553 761	7 024 000	9 379 000	3.9%	285 450
0	35	2 153	55	0	26	12 964 092	7 619 800	12 900 000	8.6%	472 779
0	32	2 144	0	0	32	13 540 038	6 595 200	13 700 000	0.0%	237 679
0	21	2 150	0	0	38	13 062 464	7 672 000	13 553 000	0.6%	500 418
0	18	1 459	0	0	23	8 799 097	3 405 200	9 093 000	1.0%	353 447
1	25	2 101	0	0	37	13 224 723	7 837 200	13 490 000	3.5%	457 023
1	149	11 543	55	0	182	71 144 175	40 153 400	72 115 000	3.3%	2 306 795
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
1	25	1 767	539	356	74	13 042 395	12 670 000	13 210 000	2.9%	582 749
0	23	1 359	1 020	165	5	9 856 640	14 502 000	9 538 000	5.7%	338 063
1	48	3 126	1 559	521	79	22 899 035	27 172 000	22 748 000	4.0%	920 812
1	149	11 543	55	0	182	71 144 175	40 153 400	72 115 000	3.3%	2 306 795
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
1	48	3 126	1 559	521	79	22 899 035	27 172 000	22 748 000	4.0%	920 812
2	197	14 669	1 614	521	261	94 043 210	67 325 400	94 863 000	3.5%	3 227 608

Schätzerbericht

Auftrag

Die Anlageliegenschaften des IMMOFONDS suburban („IFS“) wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2023 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt acht Anlageliegenschaften.

Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Die Bewertungen erfolgten zudem im Einklang mit den Anforderungen des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und erfüllen die Bestimmungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Bewertungsmethode

JLL bewertete die Bestandesliegenschaften des IFS mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Verwendete Informationen

Sämtliche Liegenschaften wurden entweder im Jahr 2021, 2022 oder 2023 von JLL besichtigt. Die exakten Besichtigungszeitpunkte können jeweils den einzelnen Bewertungsberichten entnommen werden.

Folgende Informationen wurden JLL vom IFS zur Verfügung gestellt bzw. von JLL zusätzlich beschafft und in den Bewertungen berücksichtigt:

- Grundbuchauszüge und Katasterpläne
- Mieterspiegel per Stichtag 1. Januar 2024
- Kopien der Mietverträge und Nachträge über kommerzielle Nutzungen
- Historische Erfolgsrechnungen der letzten drei Jahre (sofern vorhanden)
- 10-Jahresplanung über Instandsetzungsmassnahmen
- Gebäudeversicherungsausweise (sofern vorhanden)
- Nach Bedarf weitere ausgewählte Unterlagen (z.B. Situationspläne)

Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2023 den Marktwert der acht bewerteten Anlageliegenschaften des IMMOFONDS suburban wie folgt ein:

Total Anlageliegenschaften IMMOFONDS suburban **CHF 94'863'000**

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Vierundneunzig Millionen achthundertdreiundsechzig Tausend Schweizer Franken.

Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Marktbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können. Dazu gehören:

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft sieht sich weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert, die kumulativ zur Kosteninflation, zu Zinsänderungen und zum Konsumverhalten beitragen und somit zu einem volatilieren Transaktionsmarkt führen. Probleme im Banken- und Finanzdienstleistungssektor könnten die ohnehin schon instabile Situation noch verschärfen.

Marktaktivität

Der Schweizer Immobilienmarkt kann grösstenteils als funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmungslage von Käufern und Verkäufern hat sich in einigen Bereichen gedämpft. Diese Faktoren haben zu einer zurückhaltenden Preisbildung in allen Sektoren geführt. Es besteht das Risiko, dass sich die anhaltende Volatilität in Verbindung mit Veränderungen bei den Fremdfinanzierungskosten direkt auf die Preisbildung auswirken wird, da sich die Renditeerwartungen tendenziell verändern. Es gibt nach wie vor Anzeichen für grosse Angebotsspannen, Preisneuverhandlungen und langwierige Transaktionsprozesse, was die Marktdynamik weiter beeinträchtigen dürfte. Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können zu Schwankungen bei Grundstückswerten und der Rentabilität von Entwicklungsprojekten führen.

Ukraine

Der Krieg in der Ukraine dauert an und seine langfristigen Auswirkungen sind noch nicht absehbar. Derzeit herrschen an bestimmten Standorten in Europa, als direkte Folge des Krieges, schwierige Bedingungen auf den Investitionsmärkten.

Diese Erläuterungen sollen die Transparenz gewährleisten und einen Einblick in den Marktkontext geben, in dem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weisen wir auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfehlen, die Bewertung regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des IFS unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Daniel Macht MRICS
Managing Director

Stephan Alleman
Vice President

Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zwei-Phasen Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Die für die Wertermittlung verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer zehnjährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert. Die nominellen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2023 für die Bestandesliegenschaften des IFS beträgt 3.91% (Bandbreite: 3.75%-4.10%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.63% (Bandbreite: 2.47%-2.81%).

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2024. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekenzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2023 wird von einer langfristigen durchschnittlichen Teuerungsrate von 1.25% ausgegangen. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsrate gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und zwölf Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen und Benchmarks von JLL. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren auf den Investitionsplänen des IMMOFONDS suburban, welche auf ihre Plausibilität geprüft werden, sowie auf Schätzungen der JLL für notwendige Investitionen.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exitjahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.



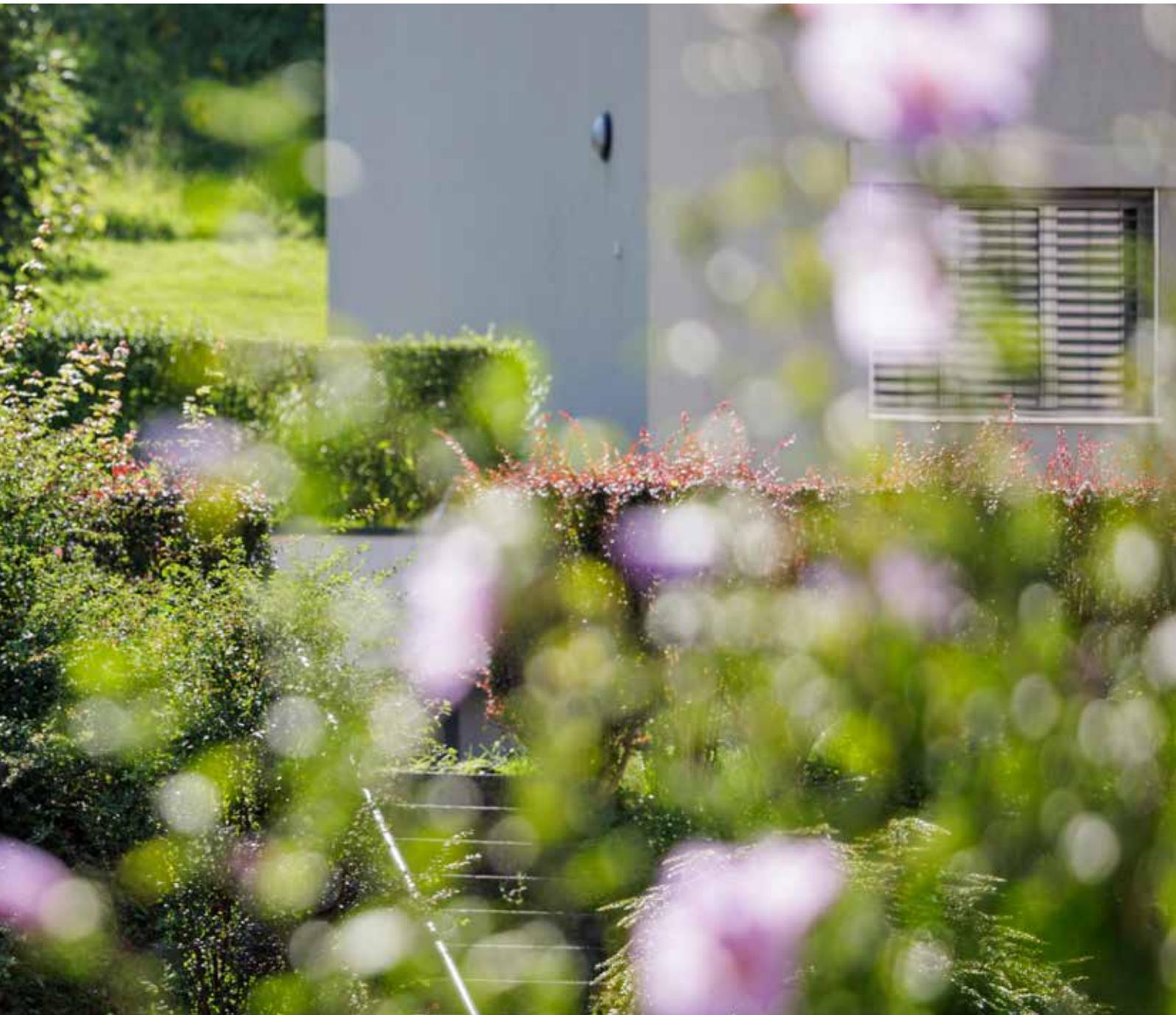
IMMOFONDS
suburban

Immofonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch





IMMOFONDS

suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Halbjahresbericht

per 30. Juni 2024

24



Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Portfolio per 30. Juni 2024	8
Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2024	11
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Anhang	14
Inventar	16

Der Halbjahresbericht des IMMOFONDS suburban erscheint in deutscher und französischer Sprache. Rechtsverbindlich ist die deutschsprachige Fassung. Dieses Produkt richtet sich nur in oder von der Schweiz aus an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen («KAG») in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG»).

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Fotos: Schwyz, Sternenmatt (Fotografie: Stefan Kubli)

Organisation

Rechtsform	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
Lancierung	10. Dezember 2021
Grundbesitz	Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz
Fondsleitung	<p>Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich</p> <p>Verwaltungsrat</p> <ul style="list-style-type: none">- Andreas Janett, Präsident- Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin- Peter Bucher- Dr. Jan Damrau- Ladina Esslinger- Dr. Jürg Ruf <p>Geschäftsleitung</p> <ul style="list-style-type: none">- Gabriela Theus, Geschäftsführerin- Stephan Ehram, CFO
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug
Schätzungsexperte	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
ISIN	CH 114 668 515 6
Valor	114 668 515
Handel	Die Depotbank stellt für den IMMOFONDS suburban einen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher, indem sie ein Bulletin Board führt.

Kennzahlen (ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	537 771	537 771	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	105.15	105.05	0.1%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	100.00	100.00	0.0%
Vermögensrechnung in CHF Mio.			
Gestehungskosten der Liegenschaften	94.5	94.0	0.5%
Marktwert der Liegenschaften	95.9	94.9	1.1%
Gesamtfondsvermögen	97.3	96.2	1.1%
Fremdkapital	39.4	38.4	2.6%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	41.1%	40.5%	1.4%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	2.03%	2.33%	-12.9%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.0	0.0	0.0%
Nettofondsvermögen	56.5	56.5	0.1%
Erfolgsrechnung in CHF Mio.			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1.8	1.5	24.9%
Mietausfallrate in % ¹⁾	2.4	5.3	-55.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.2	0.2	11.7%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	0.7	0.6	21.0%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.5	-0.7	n/a
Gesamterfolg	1.3	-0.1	n/a
Rendite und Performance in %			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	2.25	2.15	4.7%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.1	2.0	3.8%
Ausschüttungsquote per 31.12.	89.2	84.2	5.9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.2	-0.3	n/a
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.7	0.2	n/a
Anlagerendite	2.3	-2.3	n/a
Performance	2.3	-2.3	n/a
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.4	59.2	13.9%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.33	0.39	-16.2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.56	0.64	-12.6%
Umweltrelevante Kennzahlen²⁾			
Abdeckungsgrad in % EBF	84.0	n/a	n/a
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	25.2	n/a	n/a
Energieverbrauch in MWh	2'484.0	n/a	n/a
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	164.3	n/a	n/a
Treibhausgasemissionen in t CO ₂ e, Scope 1+2	353.4	n/a	n/a
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1+2	23.4	n/a	n/a

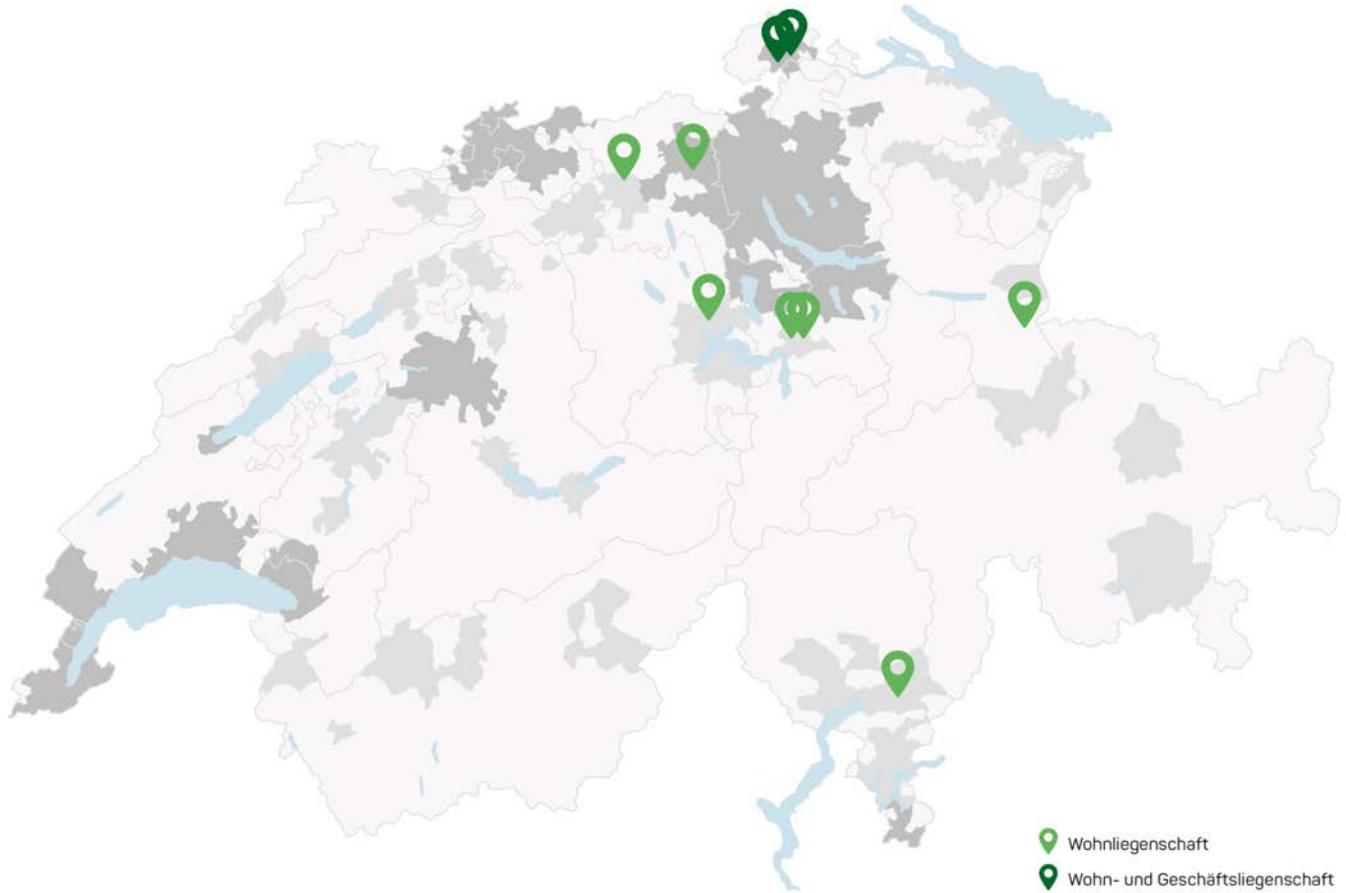
¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

² Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Stand 31. Dezember 2023

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Wert der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Anleger eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

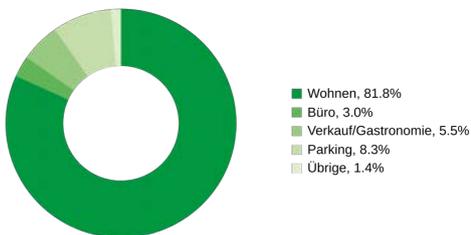


Immobilienstandorte



Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelgrau und die übrigen Agglomerationen hellgrau eingezeichnet. (Quelle: BFS)

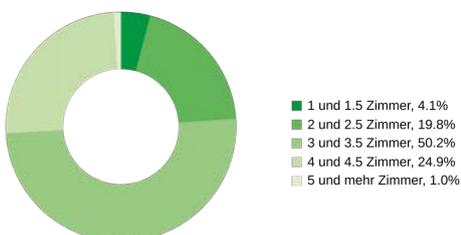
Liegenschaften nach Nutzung (nach Sollmietertrag per 30. Juni 2024, annualisiert)



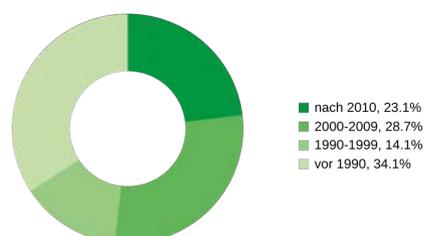
Liegenschaften nach Kantonen (nach Marktwerten)



Wohnungen nach Wohnungsgrösse (nach Anzahl)



Liegenschaft nach Bau-/Sanierungsjahr (nach Marktwerten)



Portfolio per 30. Juni 2024



Aarau, Heuweg 3-7
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.6 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO2-Emissionen)	A/F
Mietfläche	1 537 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.31 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.43 Mio.
Bruttorendite	3.3%



Bellinzona, Via Franco Zorzi 25/25A
Wohnliegenschaft

Baujahr	1985
Letzte Sanierung	2020
Makro-/Mikrolagerating	3.2 / 3.0
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2018)
GEAK-Klasse (direkte CO2-Emissionen)	A
Mietfläche	2 208 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.54 Mio.
Wohnanteil	94%
Marktwert	CHF 13.04 Mio.
Bruttorendite	4.2%



Ebikon, Eschenweg 10-16
Wohnliegenschaft

Baujahr	1968
Letzte Sanierung	2002
Makro-/Mikrolagerating	4.3 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO2-Emissionen)	G
Mietfläche	2 144 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.50 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.80 Mio.
Bruttorendite	3.6%



Neuhausen am Rheinfahl, Wildenstr. 1-5, Zentralstr. 9
Gemischt genutzte Liegenschaft

Baujahr	1989
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.7 / 4.0
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2023)
GEAK-Klasse (direkte CO2-Emissionen)	A
Mietfläche	2 662 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.62 Mio.
Wohnanteil	64%
Marktwert	CHF 13.21 Mio.
Bruttorendite	4.7%



Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15
Wohnliegenschaft

Baujahr	2008
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.8 / 3.0
Wärmeenergieträger	Wärmepumpe
GEAK-Klasse (direkte CO2-Emissionen)	A
Mietfläche	2 150 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.54 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.73 Mio.
Bruttorendite	3.9%



Sargans, Amperdellweg 10
Wohnliegenschaft

Baujahr	2011
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.7 / 3.5
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO2-Emissionen)	E
Mietfläche	1 459 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.37 Mio
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.13 Mio.
Bruttorendite	4.1%



Schaffhausen, Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27
Gemischt genutzte Liegenschaft

Baujahr	vor 1900
Letzte Sanierung	1991
Makro-/Mikrolagerating	4.1 / 3.2
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO2-Emissionen)	E/F/G
Mietfläche	2 544 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.44 Mio.
Wohnanteil	72%
Marktwert	CHF 10.04 Mio.
Bruttorendite	4.4%



Schwyz, Sternenmatt 8, 18, 20, 21
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987, 1998
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.2 / 3.5
Wärmeenergieträger	Oel
GEAK-Klasse (direkte CO2-Emissionen)	A/G
Mietfläche	1 555 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.37 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.92 Mio.
Bruttorendite	3.8%



Schwyz, Sternenmatt 11
Wohnliegenschaft

Baujahr	1993
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.2 / 3.5
Wärmeenergieträger	Oel
GEAK-Klasse (direkte CO2-Emissionen)	F
Mietfläche	546 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.12 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 3.65 Mio.
Bruttorendite	3.3%



Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2024

Der IMMOFONDS suburban hat sich im ersten Halbjahr 2024 in einem dynamischen Wohnimmobilienmarkt erfolgreich behauptet. Der Nettoertrag stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 21% auf CHF 0.7 Mio. Der Gesamterfolg lag mit CHF 1.3 Mio. klar über dem Vorjahreswert. Per 30. Juni 2024 betrug der Marktwert des Portfolios CHF 95.9 Mio.

Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste zum Stichtag sieben Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften in den Kantonen Aargau, Luzern, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Die Liegenschaften beinhalten insgesamt 197 Wohnungen und rund 2 000 m² Geschäftsfläche.

Deutlicher Ertragsanstieg

Die Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr erreichten CHF 1.8 Mio. (im Vorjahr CHF 1.5 Mio.). Der Zuwachs um 25% ist vor allem auf die im Herbst 2023 erworbene Liegenschaft in Ebikon und auf referenzzinssatzbedingte Mietzinserhöhungen zurückzuführen. Durch zusätzliche Vermietungserfolge konnte der Leerstand bei rund 2% stabilisiert und der Mietzinsausfall von 5.3% auf 2.4% gesenkt werden. Der jährliche Sollmietertrag beträgt CHF 3.8 Mio.

Der IMMOFONDS suburban schliesst das erste Halbjahr 2024 mit einem Nettoertrag von CHF 0.7 Mio. und einem Gesamterfolg von CHF 1.3 Mio. ab. Die Bruttorendite auf dem Gesamtportfolio beträgt 4.0%, die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 41.1%.

Im Hinblick auf die im zweiten Halbjahr 2024 geplante Kapitalerhöhung hat die Fondsleitung eine Zwischenbewertung des Portfolios durch einen unabhängigen Schätzer veranlasst. Demnach hat das Portfolio einen Marktwert von CHF 95.9 Mio. Das entspricht einem Plus von 1.1% im Vergleich zu Ende 2023. Der Wert übertrifft die Anschaffungskosten um CHF 1.4 Mio. Der nominale Diskontierungssatz liegt im Durchschnitt unverändert bei 3.91%.

Das Gesamtfondsvermögen des IMMOFONDS suburban beträgt per 30. Juni 2024 CHF 97.3 Mio., das Nettofondsvermögen (Net Asset Value, NAV) beläuft sich auf CHF 56.5 Mio. Seit der Lancierung des IMMOFONDS suburban ist der NAV pro Anteil um 5.1% auf CHF 105.15 gestiegen. Pro Anteil wurden im Frühjahr CHF 2.25 (2023: CHF 2.15) ausgeschüttet. Die Performance seit Anfang Jahr beträgt 2.3%.

Strategie mit Fokus auf ESG

Der IMMOFONDS suburban fokussiert auf Wohnliegenschaften ausserhalb der Grosszentren an Lagen von regionaler Bedeutung und mit guter Mikrolage. Ergänzend sind Anlagen in Gewerbeliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften möglich.

Bei allen Investitionen werden die Zielvorgaben der ESG-Strategie berücksichtigt. Neu ins Portfolio aufgenommene Liegenschaften sollen innerhalb von zehn Jahren nach der Akquisition ESG-konform transformiert werden. Gemäss dem aktuellen Absenkpfad soll das Portfolio bis 2045 bei Netto-Null sein (Scope 1).

Im ersten Halbjahr 2024 wurde in Niederrohrdorf eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 67 kWp in Betrieb genommen. In Bellinzona wurde die Umgebung der Liegenschaft neu gestaltet und die Fassade begrünt. Für die Liegenschaft Aarau Heuweg wurde ein Projekt für eine Gesamtsanierung mit Verdichtung ausgearbeitet. Mit dem Bau soll 2025 begonnen werden. Das Vorhaben wird zu einer Ertrags- und Renditesteigerung ab 2026 führen.

Erfreulicher Jahresabschluss zu erwarten

Die Ausgangslage für die Entwicklung des IMMOFONDS suburban im zweiten Halbjahr kann als freundlich eingestuft werden. Die rückläufige Inflation, die Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank sowie die dank anhaltendem Bevölkerungswachstum nach wie vor robuste Nachfrage bilden dazu die Grundlage. Von einem weiteren Anstieg der Mieteinnahmen ist auszugehen, da der höhere Referenzzinssatz voll zum Tragen kommen wird und sich der Leerstand des IMMOFONDS suburban um 2% stabilisieren dürfte. Da der Fonds ausschliesslich kurzfristig finanziert ist, werden sich allfällige weitere Leitzinssenkungen positiv auf die Finanzierungskosten auswirken. Die Fondsleitung rechnet mit einem verbesserten Jahresabschluss im Vergleich zum Vorjahr. Das wird eine Ausschüttung zumindest auf Vorjahreshöhe erlauben.

Vermögensrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	374 526	329 069	13.8%
Grundstücke			
Wohnbauten	72 694 000	72 115 000	0.8%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0	0	0.0%
Gemischte Bauten	23 250 000	22 748 000	2.2%
Total Grundstücke	95 944 000	94 863 000	1.1%
Sonstige Vermögenswerte	970 601	1 006 826	-3.6%
Gesamtfondsvermögen	97 289 127	96 198 895	1.1%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	39 400 000	38 400 000	2.6%
- sonstige Verbindlichkeiten	1 097 269	1 112 567	-1.4%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0	0	0.0%
Total Verbindlichkeiten	40 497 269	39 512 567	2.5%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	56 791 858	56 686 328	0.2%
Geschätzte Liquidationssteuern	256 000	197 000	29.9%
Nettofondsvermögen	56 535 858	56 489 328	0.1%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	537 771	474 850	13.3%
Emissionen	0	62 921	n/a
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 31. Dezember	537 771	537 771	0.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	105.15	105.05	0.1%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0	0	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	0	0	0.0%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	56 489 328	50 470 825	11.9%
Ausschüttung	- 1 209 985	- 1 020 928	18.5%
	55 279 343	49 449 897	11.8%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	6 534 346	-100.0%
Gesamterfolg	1 256 515	505 085	148.8%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	56 535 858	56 489 328	0.1%

Erfolgsrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1 837 568	1 471 481	24.9%
Aktivierete Bauzinsen	2 466	0	0.0%
Sonstige Erträge	366	920	-60.2%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0.0%
Total Erträge	1 840 400	1 472 401	25.0%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	426 988	283 282	50.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	208 943	186 977	11.7%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftsverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	76 845	89 123	-13.8%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	93 347	0	0.0%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	15 879	15 832	0.3%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	290 207	286 458	1.3%
- die Depotbank ²⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	10 933	18 081	-39.5%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	1 123 142	879 753	27.7%
Nettoertrag	717 258	592 648	21.0%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0.0%
Realisierter Erfolg	717 258	592 648	21.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	539 257	- 731 183	n/a
Gesamterfolg	1 256 515	- 138 535	n/a

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

² Schätzungskosten werden aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

Anhang

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2024
Kurzfristige Festhypotheken					
Keine					
Total kurzfristige Festhypotheken		0	0	0	0
Feste Vorschüsse					
30.11.2023 - 31.01.2024	2.33%	38 200 000	0	- 38 200 000	0
27.12.2023 - 31.01.2024	2.28%	200 000	0	- 200 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.28%		38 450 000	- 38 450 000	0
29.02.2024 - 31.03.2024	2.27%		38 400 000	- 38 400 000	0
22.03.2024 - 30.04.2024	2.24%		1 100 000	- 1 100 000	0
31.03.2024 - 30.04.2024	2.04%		38 400 000	- 38 400 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	2.04%		150 000	- 150 000	0
30.04.2024 - 31.05.2024	2.04%		39 500 000	- 39 500 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	2.03%		39 400 000	- 39 400 000	0
30.06.2024 - 31.07.2024	1.83%		39 400 000	0	39 400 000
Total feste Vorschüsse		38 400 000	234 800 000	- 233 800 000	39 400 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		38 400 000	234 800 000	- 233 800 000	39 400 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2024
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
Keine					
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		0	0	0	0
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
Keine					
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		0	0	0	0
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		0	0	0	0
Gesamttotal		38 400 000	234 800 000	- 233 800 000	39 400 000

Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der AMAS Richtlinie für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Preis der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten erfolgt ebenfalls zu Verkehrswerten. Die übrigen Vermögenswerte werden gemäss den im Fondsvertrag festgehaltenen Bewertungsprinzipien bewertet (§16 Fondsvertrag).

Die Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode) mindestens einmal jährlich bewertet. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- bzw. Kostenwerten bilanziert.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens am Ende der Berichtsperiode, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei einer allfälligen der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
keine	

Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
keine	

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	2.00%	0.00%
Rücknahmekommission	5.00%	0.00%

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission, auf durchschnittlichem GAV	0.90%	0.60%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	0.00%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	0.00%

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu keinen Änderungen des Fondsvertrags. Der aktuelle Fondsvertrag ist auf www.immofonds.ch und www.swissfunddata.ch publiziert.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Inventar

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
WOHNBAUTEN										
Aarau	Heuweg 3-7	2021	1987		3 393	2	0	3	9	6
Bellinzona	Via Franco Zorzi 25/25A	2022	1985	2020	1 440	1	1	8	26	0
Ebikon	Eschenweg 10-16	2023	1968	2002	8 400	4	0	0	16	16
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2022	2008		3 487	3	0	1	11	9
Sargans	Amperdellweg 10	2022	2011		2 250	1	0	4	13	1
Schwyz ²⁾	Sternenmatt 8, 18, 20, 21	2022	1987 1998		3 591	4	0	0	8	10
Schwyz ²⁾	Sternenmatt 11	2022	1993		818	1	0	0	3	3
Total					23 379	16	1	16	86	45

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Keine

Total

GEMISCHTE BAUTEN

Neuhausen am Rheinfall	Wildenstrasse 1-5	2022	1989		1 922	3	2	10	8	4
Schaffhausen	Ampelgasse 10-12 , Bachstrasse 19-27	2022	vor 1900	1991	804	4	5	13	5	0
Total					2 726	7	7	23	13	4

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten					23 379	16	1	16	86	45
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
Gemischte Bauten					2 726	7	7	23	13	4
Total					26 105	23	8	39	99	49

¹ umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenverluste

² Aufteilung in 2 Liegenschaften per 01.01.2024

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/Büros m ²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Miet- ausfall- rate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr
0	18	1 537	0	0	26	9 659 670	7 409 000	9 429 000	3.3%	148 314
0	35	2 153	55	0	26	13 089 187	7 619 800	13 040 000	6.6%	247 803
0	32	2 144	0	0	32	13 540 038	7 446 064	13 800 000	0.3%	240 790
0	21	2 150	0	0	38	13 260 831	8 093 000	13 729 000	0.5%	262 302
0	18	1 459	0	0	23	8 799 097	3 405 200	9 126 000	0.7%	183 591
1	19	1 555	0	0	29	9 668 944	5 790 200	9 919 000	5.9%	175 192
0	6	546	0	0	8	3 558 959	2 047 000	3 651 000	0.0%	57 332
1	149	11 543	55	0	182	71 576 727	41 810 264	72 694 000	2.7%	1 315 324
1	25	1 767	539	356	74	13 026 029	13 174 000	13 210 000	1.2%	306 721
0	23	1 359	1 020	165	5	9 923 198	15 080 000	10 040 000	1.7%	215 522
1	48	3 126	1 559	521	79	22 949 227	28 254 000	23 250 000	1.4%	522 244
1	149	11 543	55	0	182	71 576 727	41 810 264	72 694 000	2.7%	1 315 324
0	0								0.0%	
1	48	3 126	1 559	521	79	22 949 227	28 254 000	23 250 000	1.4%	522 244
2	197	14 669	1 614	521	261	94 525 954	70 064 264	95 944 000	2.4%	1 837 568





IMMOFONDS
suburban

Immofonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch



IMMOFONDS suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Inhaltsverzeichnis

Prospekt	4
1. Informationen über den Immobilienfonds	4
1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds	4
1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	4
1.3 Profil des typischen Anlegers	8
1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	8
2. Informationen über die Fondsleitung	8
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	8
2.2 Übertragung von Teilaufgaben	9
2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	9
3. Informationen über die Depotbank	9
4. Informationen über Dritte	10
4.1 Zahlstelle	10
4.2 Vertreiber	10
4.3 Prüfgesellschaft	10
4.4 Schätzungsexperten	10
5. Weitere Informationen	10
5.1 Nützliche Hinweise	10
5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel	10
5.3 Vergütung und Nebenkosten	11
5.4 Publikationen des Immobilienfonds	12
5.5 Versicherungen der Immobilien	12
5.6 Verkaufsbeschränkungen	12
5.7 Ausführliche Bestimmungen	12
Fondsvertrag	14
I Grundlagen	14
§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	14
II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	14
§ 2 Der Fondsvertrag	14
§ 3 Die Fondsleitung	14
§ 4 Die Depotbank	15
§ 5 Die qualifizierten Anleger	16
§ 6 Anteile und Anteilklassen	17
III Richtlinien der Anlagepolitik	17
A Anlagegrundsätze	17
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften	17

§ 8 Anlagepolitik	17
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel	19
B Anlagetechniken und –instrumente	19
§ 10 Effektenleihe	19
§ 11 Pensionsgeschäfte	19
§ 12 Derivate	19
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	19
§ 14 Belastung der Grundstücke	19
C Anlagebeschränkungen	19
§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen	19
IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	20
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten	20
§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel	20
V Vergütungen und Nebenkosten	21
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	21
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens - Pauschale Verwaltungskommission	22
VI Rechenschaftsablage und Prüfung	23
§ 20 Rechenschaftsablage	23
§ 21 Prüfung	23
VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	23
§ 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	23
VIII Publikationen des Immobilienfonds	23
§ 23 Publikation des Immobilienfonds	23
IX Umstrukturierung und Auflösung	24
§ 24 Vereinigung	24
§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung	24
X Änderung des Fondsvertrages	25
§ 26 Änderung des Fondsvertrages	25
XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand	25
§ 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand	25

Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der letzte Jahresbericht sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der IMMOFONDS suburban ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger (der «Immobilienfonds») gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der Immofonds Asset Management AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zuger Kantonalbank als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 29. Juli 2021 genehmigt.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind: die Pflicht zur Erstellung eines Basisinformationsblattes, die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes, die Pflicht zur Einzahlung in bar und damit verbunden die Ermöglichung von Sacheinlagen, im Zusammenhang mit der Erbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen, die Pflicht zur Preispublikation und die Pflicht, die Belastung i.S.v. Art. 96 Abs. 1 KKV aller zum Fondsvermögen gehörigen Grundstücke auf durchschnittlich maximal einen Drittel des Verkehrswertes zu beschränken, nach Massgabe der Bestimmungen von § 14 Ziffer 2 unten. Letzte Ausnahme gilt bis zum 31. Dezember 2026. Danach darf die Belastung aller Grundstücke einen Drittel des Verkehrswertes nicht mehr übersteigen. Weiter wurde der Immobilienfonds von der Pflicht befreit, wonach die Risikoverteilungsvorschriften zwei Jahre nach dessen Lancierung erfüllt sein müssen. Die Fondsleitung muss die Risikoverteilungsvorschriften vier Jahre nach der Lancierung, d.h. ab dem 1.1.2026 erfüllen.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger¹ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

Das Anlageziel des IMMOFONDS suburban besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerstellung und Substanzerhaltung von Immobilien bei angemessenem Ertrag.

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Dieser muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage verteilen.

Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung aller Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien. Namentlich wird die Energieeffizienz gefördert und ein Beitrag zur CO₂-Reduktion mit erneuerbarer Energie geleistet. Zudem wird die Biodiversität, die nachhaltige Mobilität und die Stakeholder-Zufriedenheit gefördert. Der Immobilienfonds berücksichtigt damit über das gesamte Immobilienportfolio

- eine ESG-Integration und
- eine Klima-Ausrichtung

als nachhaltige Ansätze. Der Fonds strebt insbesondere an, nach dem Kauf einer Liegenschaft eine positive soziale und ökologische Wirkung zu erzielen.

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

In Anwendung der ESG-Integration werden ESG-Risiken und -Chancen in die traditionelle Finanzanalyse, Anlageentscheidungen und entlang des Lebenszyklus der Liegenschaften auf der Grundlage eines systematischen Prozesses und geeigneter Forschungsquellen miteinbezogen. Die Klima-Ausrichtung bezieht sich auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird.

Die Fondsleitung berücksichtigt bei einer Akquisition umweltrelevante Kriterien wie z.B. Lagequalität mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, Energieträger, Dämmung und soziale Aspekte wie Wohnqualität und angemessene Mietzinse. Nicht jede Immobilie muss bereits zum Zeitpunkt des Kaufs bestimmte Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Stattdessen wird eine Strategie festgelegt, wie die akquirierte Liegenschaft innert zehn Jahren ESG-konform transformiert werden kann.

Die Fondsleitung hat für das Gesamtportfolio des Immobilienfonds die nachfolgenden spezifischen Nachhaltigkeitsziele festgelegt:

- Klimaneutralität (Netto-Null CO₂-Ziel) des Portfolios: 100% bis 2045 (Scope 1)
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % Gesamtenergieverbrauch): 100% bis 2045 (Scope 1)
- Stakeholder-Engagement: Durchführung einer Mieterbefragung bei allen Liegenschaften alle 3 Jahre

Ziel ist es, die betrieblichen CO₂-Emissionen des gesamten Immobilienportfolios auf Netto-Null zu reduzieren. Der Fokus liegt zunächst auf der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Ab 2045 ist auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Die Fondsleitung will signifikant in energetische Sanierungen und den Ersatz fossiler Heizungen investieren. Die Photovoltaik soll über das Gesamtportfolio ausgebaut werden. Der Einsatz von Photovoltaik wird bei Sanierungsprojekten und insbesondere beim Heizungersatz systematisch geprüft und, wenn sinnvoll innerhalb von zehn Jahren ab Akquisition einer Liegenschaft umgesetzt. Bei allen Liegenschaften wird die Biodiversität in den Aussenräumen systematisch geprüft, und innert zehn Jahren nach dem Kauf umgesetzt. Die Infrastruktur für alternative Mobilitätsformen wird bei allen Liegenschaften nachfragegerecht ausgebaut.

Bei Akquisition einer Liegenschaft wird ein GEAK ausgestellt, der als Ausgangslage zur Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes dient. Die Verbrauchsdaten werden pro Liegenschaften (Wärme, Allgemeinstrom, Wasser) anhand von Nebenkostenabrechnungen erhoben und anhand branchenüblicher Kennzahlen ermittelt. Die liegenschaftsspezifischen Raumwärmeanteile der Wärmeverbräuche werden einer Heizgradtag (HGT)-Korrektur unterzogen, um den wetterunabhängigen Wärmeverbrauch unter Berücksichtigung des Liegenschaftsstandorts und der Heizperiode zu ermitteln. Die Umrechnung in die direkten (Scope 1)-Emissionen erfolgt anhand der nach Energieträger differenzierten Emissionsfaktoren der KBOB Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016. Anhand der Verbrauchswerte und der EBF und unter Berücksichtigung des Energieträgers wird für die Liegenschaft und das Gesamtportfolio eine Emissionsintensität berechnet (Annahme: EBF = 1.2 x vermietbare Fläche).

Die Nachhaltigkeits-Kennzahlen werden im Jahresbericht des Immobilienfonds veröffentlicht. Zusätzlich veröffentlicht die Fondsleitung jährlich einen ESG-Bericht. Ergänzende Informationen finden sich auf der Webseite der Fondsleitung. Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds werden nachstehend erläutert. Diese können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilwertes (bis zu einem Totalverlust) führen. Als Immobilienfonds untersteht der IMMOFONDS suburban 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 suburban investiert überwiegend in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz. Dadurch ist der IMMOFONDS suburban von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen führen. Zu den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz und im internationalen Vergleich zu zählen. 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 suburban niederschlägt.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes

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. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Zudem ist nicht auszu-

schliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und / oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich ausfällt. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden. Auch bei langfristig vermieteten Immobilien gibt es im Übrigen keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags zu mindestens ebenso guten Konditionen weitervermietet werden können.

Konzentrationsrisiko

Die Anlagen sind gemäss § 15 des Fondsvertrages nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen. Die Fondsleitung muss die Risikoverteilungsvorschriften spätestens vier Jahre nach Lancierung erfüllen. Während dieses beschränkten Zeitraumes kann eine Konzentration des Vermögens des Immobilienfonds auf weniger als zehn Grundstücke bestehen. Dies kann zu einem Gesamtrisiko des Immobilienfonds führen, welches über dem Risiko eines Immobilienfonds liegt, welcher die Risikoverteilungsvorschriften bereits nach zwei Jahren einhalten muss.

Beschränkte Liquidität

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 in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preisgeständnissen 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. Auf Bargeldguthaben bei Banken sind gegebenenfalls Negativzinsen zu bezahlen.

Mieterbonität

Der IMMOFONDS suburban ist von der Bonität der Liegenschaftsmieter abhängig. Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern können aufseiten des Immobilienfonds zu Ertragsausfällen führen.

Zinsentwicklung / Inflation

Zinsveränderungen (insb. des Hypothekarzinseszinses) und der 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. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke ab fünf Jahren nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswerts 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 (vgl. Fondsvertrag § 14 Ziff. 2).

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung und Leerstandsrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds festgelegten und von der unabhängigen Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle AG geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielendem Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes. Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Leerstandsrisiken, der Mietzinsentwicklung, sowie der Bonitätsrisiken der Mieter und anderer Faktoren die Rentabilität einzelner Liegenschaften negativ beeinflussen und einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten und Bauprojekte

Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern, und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Je nach Grösse eines Projekts kann weiter ein beträchtliches Klumpenrisiko bestehen.

Umwelt- und nachhaltigkeitsbezogene Risiken

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Auch Ereignisse und Bedingungen mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen (ESG-Themen) können bei ihrem Eintreten einen wesentlichen Einfluss auf den Wert des Immobilienfonds haben. Verbunden

sind diese Risiken hauptsächlich mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen und mit der Reaktion der Gesellschaft auf diesen. Daneben können neue gesetzliche Vorgaben und Vorschriften und ein technologischer Wandel Nachhaltigkeitsrisiken schaffen. Die Auswirkungen des Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Nachhaltigkeitsrisiko sowie betroffener Regionen und Sektoren. Diese Risiken werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert. Zudem ermöglichen die definierten Nachhaltigkeitskriterien die Reduktion der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken, in dem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen sowie weitere Massnahmen wie Mieterbefragungen und Antizipieren von Entwicklungen miteinbezogen werden.

Im Weiteren kann das Fehlen etablierter Standards und einheitlicher Definitionen im Bereich der Nachhaltigkeit zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann.

Die Fondsleitung bezieht im Rahmen ihres Anlageprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

Ungewisse Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt

Die Bewirtschaftung insbesondere von Geschäftsimmobilien kann sich verändern (Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements) und den Wettbewerb verstärken. Dies kann (negative) Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Änderung von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, des Kollektivanlage- und Kapitalmarktrechts, des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Gerichtsverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die Gesellschaft kann in gerichtliche und behördliche Verfahren und andere Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. Solche Streitigkeiten können sich namentlich im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, deren Vermietung oder der Beseitigung von Altlasten ergeben. Solchen Verfahren wohnen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken inne.

Preisbildung

Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für etwaige Fondsanteile bzw. Bezugsrechte des IMMOFONDS suburban vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit der Anteile negativ beeinflussen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Mögliche Interessenkonflikte

Die für diesen Immobilienfonds tätigen Mitarbeitenden der Immofonds Asset Management AG und der Zuger Kantonalbank sind auch für andere Immobilienfonds und Immobilienanlagegefässe tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um diese potentiellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht ganz ausgeschlossen werden.

Ereignisse höherer Gewalt

Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürme, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten sowie Streiks. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht im vollen Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen.

Risiken im Zusammenhang mit IT

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist von einer funktionierenden IT-Umgebung abhängig. Insbesondere die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und -unterbrechungen können nicht immer garantiert werden. Eine Verwirklichung solcher Risiken kann Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft haben.

Dritt- und Zentralverwahrung

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-

, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Ferner birgt die Dritt- und Zentralverwahrung das Risiko, dass die Depotbank diese Dritt- und Zentralverwahrer nur beschränkt überwachen kann.

Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des IMMOFONDS suburban im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds steht ausschliesslich qualifizierten Anlegern offen. Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, mit Fokus in erster Linie auf einen laufenden Ertrag. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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.

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.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem 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.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkauf von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch).

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Qualified Collective Investment Vehicle im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Für die Fondsleitung ist die Immofonds Asset Management AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich, verantwortlich. Seit der Gründung im Jahre 1955 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 30. Juni 2021 CHF 4 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

Die Zuger Kantonalbank hält 100% der Aktien der Fondsleitung.

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- **Andreas Janett** (Präsident)
Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Dr. Bettina Stefanini** (Vizepräsidentin)
Präsidentin der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Winterthur
- **Peter Bucher**
Bereichsleiter Immobilieninvestoren der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Dr. Jan Damrau**
Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Ladina Esslinger**
Unabhängiges Mitglied
- **Dr. Jürg Ruf**
Unabhängiges Mitglied

Die Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- **Gabriela Theus** (Geschäftsführerin)
- **Stephan Ehrsam** (Mitglied der Geschäftsleitung)

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2022 zwei kollektive Kapitalanlagen, wobei sich das verwaltete Vermögen am 31. Dezember 2022 auf CHF 2'220 Mio. belief.

2.2 Übertragung von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist im Auftragsverhältnis an folgende Firma übertragen:

- Wincasa AG
- VERIT Immobilien AG
- Naef Immobilien SA

Sie weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genauen Ausführungen dieser Aufträge regeln die zwischen der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG und den beauftragten Gesellschaften abgeschlossenen Verträge.

2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen des verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen stützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen über die Depotbank

Als Depotbank fungiert die Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug. Die Bank wurde 1892 als Aktiengesellschaft in gegründet Zug.

Die Bank ist als Universalbank in der Region Zug tätig.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte

Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Participating Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstelle

Zahlstelle ist die Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug.

4.2 Vertreiber

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug

4.3 Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtiert die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Jones Lang LaSalle AG als unabhängige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:

- Daniel Macht, Schätzungsexperte, Jones Lang LaSalle AG;
- Stephan Allemann, Schätzungsexperte, Jones Lang LaSalle AG.

Jones Lang LaSalle AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung im Schätzungswesen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG und der Schätzungsexpertin abgeschlossener Auftrag.

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer / ISIN	114668515 / CH1146685156
Kotierung/Handel	Ausserbörslich
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Anteile	Die Anteile werden nur buchmässig geführt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge jeweils im März / April

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf 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 unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). 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 drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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. Er wird auf fünf Rappen gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken aufgerundet. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Zuger Kantonalbank, Zug, sicher, welche dazu ein Bulletin Board führt. Dieses Bulletin Board bietet Käufern und Verkäufern die Möglichkeit, Preise und Angebote bekanntzumachen, jedoch lässt dieses System keinen direkten Vertragsabschluss zu. Die Zuger Kantonalbank unterhält eine Kontaktstelle für die Anlegerinnen und Anleger.

5.3 Vergütung und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	höchstens 2 %
--	---------------

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und Vertreiber im In- und Ausland	höchstens 5 %
---	---------------

Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages	höchstens 0.3%
--	----------------

(vgl. § 18 Ziff. 4 des Fondsvertrages)

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 0,9 % p.a.
--	----------------------

Die pauschale Verwaltungskommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung, die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds, alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden. Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Zahlung von Retrozessionen und Rabatten:

Die Fondsleitung kann in Bezug auf die Vertriebstätigkeit an die nachstehend bezeichneten Vertreiber Entschädigungen bezahlen:

- Vertreiber
- Fondsleitungen, Banken sowie Wertpapierhäuser
- Vertreiber, die Fondsanteile ausschliesslich bei institutionellen Anlegern mit professioneller Tresorerie platzieren
- Vermögensverwalter

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können. Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Vertrieb in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der Kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug

2022: 0,92%

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen abgeschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.immofonds.ch abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und die Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf www.swissfunddata.ch.

5.5 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mieterausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. In gewissen Kantonen sind Erdbebenschäden und deren Folgen in Bezug auf die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien bis zu einem begrenzten Umfang versichert.

5.6 Verkaufsbeschränkungen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

5.7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Zürich / Zug, 21. September 2023

Die Fondsleitung

Immofonds Asset Management AG

Die Depotbank

Zuger Kantonalbank

Fondsvertrag

I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung IMMOFONDS suburban besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger (der «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 ImmoFonds Asset Management AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zuger Kantonalbank, Zug.
4. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 dieses Fondsvertrages beschränkt.
5. Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind:
 - a) die Pflicht zur Erstellung eines Basisinformationsblattes,
 - b) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes,
 - c) die Pflicht zur Einzahlung in bar und damit verbunden die Ermöglichung von Sacheinlagen,
 - d) im Zusammenhang mit der Erbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage die Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen,
 - e) die Pflicht zur Preispublikation,
 - f) die Pflicht, die Belastung i.S.v. Art. 96 Abs. 1 KKV aller zum Fondsvermögen gehörigen Grundstücke auf durchschnittlich maximal einen Drittel des Verkehrswertes zu beschränken, nach Massgabe der Bestimmungen von § 14 Ziffer 2 unten. Diese Ausnahme gilt bis zum 31. Dezember 2026. Danach darf die Belastung aller Grundstücke einen Drittel des Verkehrswertes nicht mehr übersteigen.
 - g) die Pflicht, wonach die Risikoverteilungsvorschriften zwei Jahre nach der Lancierung des Immobilienfonds erfüllt sein müssen. Die Fondsleitung muss die Risikoverteilungsvorschriften gemäss §15 vier Jahre nach der Lancierung, d.h. ab 1.1.2026 erfüllen.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern² 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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

² Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

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. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 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 gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. 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 legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.
- e) Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

- 6. 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.
- 7. Die Depotbank stellt sicher, dass der Kreis der Anleger stets auf qualifizierte Anleger gemäss nachfolgendem § 5 Ziff. 1 beschränkt bleibt. Stellt die Depotbank fest, dass ein Anleger den in § 5 Ziff. 1 festgelegten Kriterien nicht entspricht, verweigert sie die Einbuchung der Anteile und informiert umgehend die Fondsleitung.
- 8. 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.
- 9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.
Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die qualifizierten Anleger

- 1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und Abs. 3ter KAG beschränkt. Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.
- 2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar (in Ausnahmefällen durch Sacheinlage, vgl. § 17 Ziff. 8 ff.) eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
- 3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
- 4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
- 5. 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 drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
- 6. 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.
7. 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 Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 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 im Publikationsorgan 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 Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

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. Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social – und Governance-Vorgaben ("ESG-Vorgaben") und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (vgl. § 8 Ziff. 5). Der CO₂-Ausstoss des gesamten Portfolios soll bis 2045 auf Null reduziert werden.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör
 Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- 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 sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.

Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

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 offenstehenden Markt gehandelt werden.
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 verbunden ist.
 - d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.
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 stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.
5. Hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien wird namentlich die Energieeffizienz gefördert und ein Beitrag zur CO₂-Reduktion mit erneuerbarer Energie geleistet. Zudem wird die Biodiversität, die nachhaltige Mobilität und die Stakeholder-Zufriedenheit gefördert. Der Immobilienfonds berücksichtigt über das gesamte Immobilienportfolio eine
- ESG-Integration und
 - eine Klima-Ausrichtung

als nachhaltige Ansätze. Der Fonds strebt insbesondere an, nach dem Kauf einer Liegenschaft eine positive soziale und ökologische Wirkung zu erzielen.

Die Fondsleitung berücksichtigt bei einer Akquisition umweltrelevante Kriterien wie z.B. Lagequalität mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, Energieträger, Dämmung und soziale Aspekte wie Wohnqualität und angemessene Mietzinse. Nicht jede Immobilie muss bereits zum Zeitpunkt des Kaufs bestimmte Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Stattdessen wird eine Strategie festgelegt, wie die akquirierte Liegenschaft innert zehn Jahren ESG-konform transformiert werden kann.

Die Fondsleitung hat für das Gesamtportfolio des Immobilienfonds die nachfolgenden spezifischen Nachhaltigkeitsziele festgelegt:

- Klimaneutralität (Netto-Null CO₂-Ziel) des Portfolios: 100% bis 2045 (Scope 1)
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % Gesamtenergieverbrauch): 100% bis 2045 (Scope 1)
- Stakeholder-Engagement: Durchführung einer Mieterbefragung bei allen Liegenschaften alle drei Jahre

Ziel ist es, die betrieblichen CO₂-Emissionen des gesamten Immobilienportfolios auf Netto-Null zu reduzieren. Der Fokus liegt zunächst auf der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Ab 2045 ist auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Die Fondsleitung will signifikant in energetische Sanierungen und den Ersatz fossiler Heizungen investieren. Die Photovoltaik soll über das Gesamtportfolio ausgebaut werden. Der Einsatz von Photovoltaik wird bei Sanierungsprojekten und insbesondere beim Heizungseratz systematisch geprüft und, wenn sinnvoll innerhalb von zehn Jahren ab Akquisition einer Liegenschaft umgesetzt. Bei allen Liegenschaften wird die Biodiversität in den Aussenräumen systematisch geprüft, und innert zehn Jahren nach dem Kauf umgesetzt. Die Infrastruktur für alternative Mobilitätsformen wird bei allen Liegenschaften nachfragegerecht ausgebaut.

§ 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 zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse 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, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
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 ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Die FINMA hat dem Immobilienfonds von diesem Grundsatz eine Ausnahme bis zum 31. Dezember 2026 genehmigt. Hiernach darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt maximal die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen.
3. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

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 zehn Grundstücke zu verteilen. Die Fondsleitung muss diese Risikoverteilungsvorschrift vier Jahre nach Lancierung des Immobilienfonds erfüllen und spätestens ab dem 1.1.2026 ständig einhalten. Siedlungen, die

nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 % 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 30 %;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30 %;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 %;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25 %;Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 %.

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. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden 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 offenstehenden 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 offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung 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. 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. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. 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. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.

2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. 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 Effekthändler 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. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
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 Prüfgesellschaft, 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.
8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

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 Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwerts belastet werden.

3. Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlage erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert ihrer Anteile eine Kommission von 0.3 % berechnet werden.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens - Pauschale Verwaltungskommission

1. Für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung, die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds, alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben 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 vierteljährlich ausbezahlt wird (pauschale Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
2. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation und Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;
 - c) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation und Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - d) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation und Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - e) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - f) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - g) Alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
3. Weiter haben die Fondsleitung und Depotbank im Rahmen von Art. 37 Abs. 2bis KKV ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
 - c) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - d) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weitere Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - e) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Immobilienanlagen;
 - g) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen ausserbörslichen Handels durch eine Bank oder einen Effektenhändler bzw. Kosten und Honorare im Zusammenhang mit einem börslichen Handel.
4. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
5. Die Kosten nach Ziffer 2 Bst. a und Ziffer 3 Bst. a werden direkt dem Einstandswertzugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

6. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren.
7. 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 verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Das erste Rechnungsjahr läuft vom Datum der Lancierung bis zum 31. Dezember 2022.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Asset Management Association Switzerland (AMAS) eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

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 zusätzlich Zwischenausschüttungen (z. B. halbjährlich) aus den Erträgen vornehmen. Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
 - a) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
 - b) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII Publikationen des Immobilienfonds

§ 23 Publikation des Immobilienfonds

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Print- oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan 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 Liquidation 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. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie die jeweiligen Jahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern 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. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. 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 Anlagetechniken, 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 kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
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 nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft 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 Prüfgesellschaft 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 geprüfter 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.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank

und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X Änderung des Fondsvertrages

§ 26 Änderung des Fondsvertrages

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 nach der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Aufsichtsbehörde erstrecken. 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 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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 FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 21. September 2023 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 30. Mai 2022.
4. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA am 21. September 2023.

Die Fondsleitung

Die Depotbank

Immofonds Asset Management AG

Zuger Kantonalbank