



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 CO<sub>2</sub>E / M<sup>2</sup>

---

## Kennzahlen

<b>Eckdaten</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>
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%
<b>Vermögensrechnung in CHF Mio.</b>			
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%
<b>Erfolgsrechnung in CHF Mio.</b>			
	<b>2023</b>	<b>2022<sup>1)</sup></b>	<b>Veränderung</b>
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3.2	2.2	44.9%
Mietausfallrate in % <sup>2)</sup>	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%
<b>Rendite und Performance in %</b>			
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 <sub>REF</sub> (GAV))	0.77	0.92	-16.3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV))	1.28	1.24	3.3%
<b>Umweltrelevante Kennzahlen<sup>3)</sup></b>			
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>
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 <sup>4)</sup>	2'483.9	n/a	n/a
Energieintensität in kWh pro m <sup>2</sup> EBF	164.0	n/a	n/a
Treibhausgasemissionen in tCO <sub>2</sub> e	353.4	n/a	n/a
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF	23.4	n/a	n/a

<sup>1)</sup> Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

<sup>2)</sup> Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

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

<sup>4)</sup> 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

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

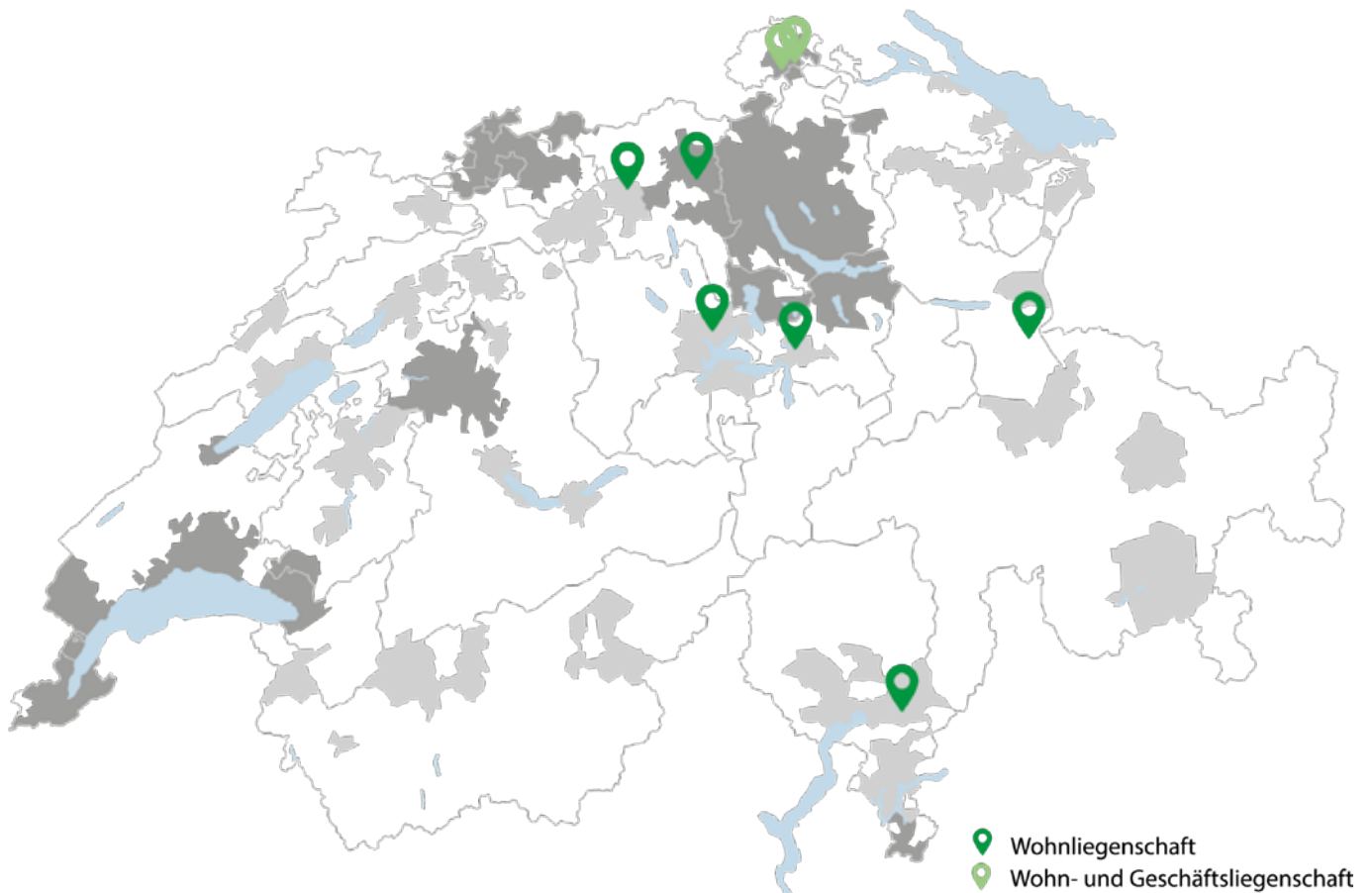
## Anlagestrategie

**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 m<sup>2</sup> 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.

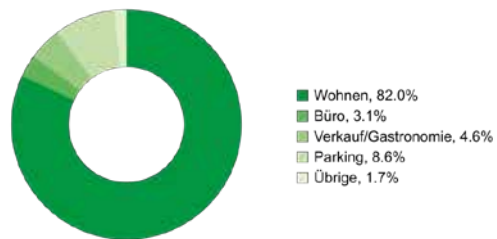
Für die Sanierung mit Aufstockung der Liegenschaft am Heuweg in Aarau (vgl. Objekte im Fokus) wurde das Vorprojekt abgeschlossen. Die Baueingabe ist für 2024 geplant.

### 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.

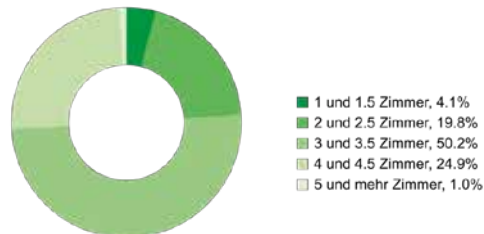
### Liegenschaften nach Nutzung

(nach Sollmietertrag per 31. Dezember 2023, annualisiert)



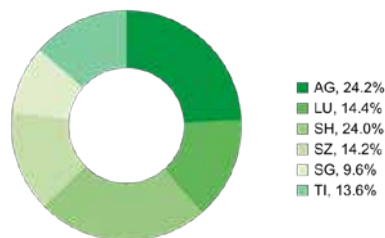
### Wohnungen nach Wohnungsgrösse

(nach Anzahl)



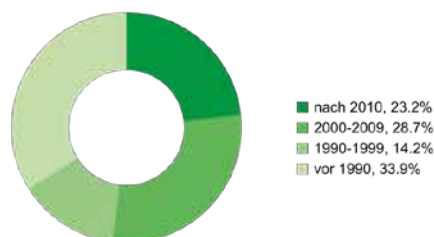
### Liegenschaften nach Kantonen

(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 <sub>2</sub> -Emissionen)	A/F
Mietfläche	1 537 m <sup>2</sup>
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 <sub>2</sub> -Emissionen)	A
Mietfläche	2 208 m <sup>2</sup>
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 <sub>2</sub> -Emissionen)	G
Mietfläche	2 144 m <sup>2</sup>
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 <sub>2</sub> -Emissionen)	A
Mietfläche	2 537 m <sup>2</sup>
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 <sub>2</sub> -Emissionen)	A
Mietfläche	2 150 m <sup>2</sup>
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 <sub>2</sub> -Emissionen)	E
Mietfläche	1 459 m <sup>2</sup>
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 <sub>2</sub> -Emissionen)	E/F/G
Mietfläche	2 550 m <sup>2</sup>
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 <sub>2</sub> -Emissionen)	A/F/G
Mietfläche	2 101 m <sup>2</sup>
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 CO<sub>2</sub>-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-CO<sub>2</sub>-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.

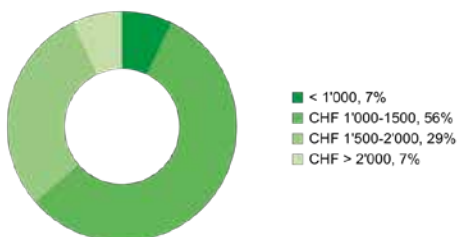
Um die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zu stärken, kommt eine Palette von Massnahmen zum Einsatz.

- 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.

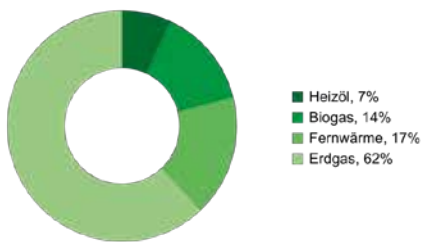
Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden für das Geschäftsjahr 2023 gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erstmals erhoben und nach den methodischen Grundlagen des Vereins REIDA ([https://www.reida.ch/images/REIDA\\_pdf/REIDA\\_CO2\\_Report\\_methodische\\_Grundlagen\\_V12.pdf](https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_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 CO<sub>2</sub>-Äquivalent. Davon entfallen 88% auf Scope 1 und 12% auf Scope 2. Die Emissionsintensität (Scope 1 und 2) beträgt 23 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF.

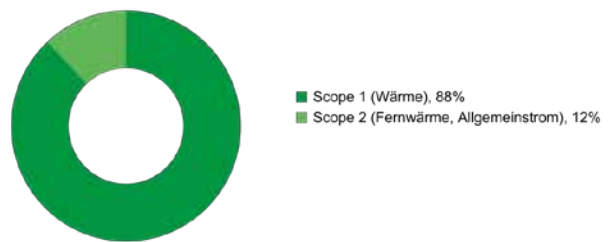
Der Absenkpfad zeigt auf, dass die energetischen Sanierungen für das bestehende Portfolio geplant sind und bis 2030 umgesetzt werden sollen. Die Berechnung der Scope-2-Emissionen beinhaltet auch gewisse Scope-3-Emissionen der Energieträger (u.a. graue Energie für Infrastrukturen). Entsprechend reduziert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

Nach GEAK-Rating fallen bereits 48% der Gebäude gemessen an den direkten CO<sub>2</sub>-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.

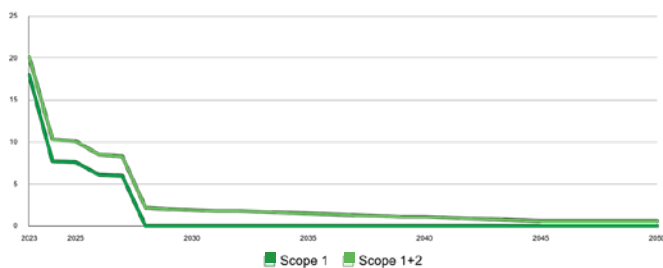
### Wärmeverbrauch nach Energieträger



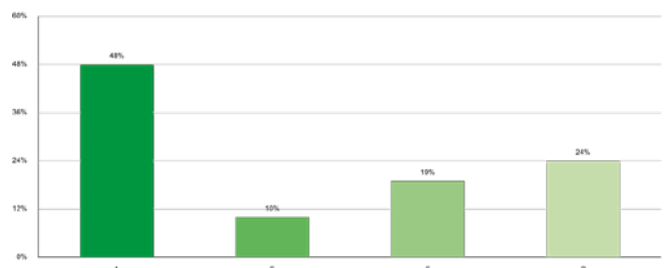
### CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Scope



### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad IMMOFONDS suburban (Emissionsintensität in kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF)



### Verteilung GEAK-Zertifikate (direkte CO<sub>2</sub>-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-CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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
<b>AKTIVEN</b>			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	329 069	669 140	-50.8%
<b>Grundstücke</b>			
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%
<b>Total Grundstücke</b>	<b>94 863 000</b>	<b>80 916 000</b>	<b>17.2%</b>
Sonstige Vermögenswerte	1 006 826	579 999	73.6%
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>96 198 895</b>	<b>82 165 139</b>	<b>17.1%</b>
<b>PASSIVEN</b>			
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%
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>39 512 567</b>	<b>31 566 314</b>	<b>25.2%</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>56 686 328</b>	<b>50 598 825</b>	<b>12.0%</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	197 000	128 000	53.9%
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>56 489 328</b>	<b>50 470 825</b>	<b>11.9%</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
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	
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>105.05</b>	<b>106.30</b>	<b>-1.2%</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>			
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%
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	50 470 825	0	n/a
Ausschüttung	- 1 020 928	0	n/a
	<b>49 449 897</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>
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%
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>56 489 328</b>	<b>50 470 825</b>	<b>11.9%</b>

## Erfolgsrechnung in CHF

	2023	2022 <sup>1)</sup>	Veränderung
<b>ERTRÄGE</b>			
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%
<b>Total Erträge</b>	<b>3 270 034</b>	<b>2 294 906</b>	<b>42.5%</b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>			
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 <sup>2)</sup>	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	42 317	140 296	-69.8%
Schätzungs- und Revisionskosten <sup>3)</sup>	34 474	35 541	-3.0%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	624 096	494 365	26.2%
- die Depotbank <sup>2)</sup>	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	27 823	31 917	-12.8%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>1 913 080</b>	<b>1 082 826</b>	<b>76.7%</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>1 356 954</b>	<b>1 212 080</b>	<b>12.0%</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0.0%
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1 356 954</b>	<b>1 212 080</b>	<b>12.0%</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	- 851 869	1 474 657	-157.8%
<b>Gesamterfolg</b>	<b>505 085</b>	<b>2 686 737</b>	<b>-81.2%</b>

<sup>1)</sup> Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

<sup>2)</sup> Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

<sup>3)</sup> 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
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>1 548 106</b>	<b>1 212 080</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	1 209 985	1 020 928
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Übertrag auf Gewinnreserven	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>338 121</b>	<b>191 152</b>

## 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](http://www.immofonds.ch) und [www.swissfunddata.ch](http://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
<b>Kurzfristige Festhypotheken</b>					
Keine					
<b>Total kurzfristige Festhypotheken</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Feste Vorschüsse</b>					
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
<b>Total feste Vorschüsse</b>		<b>30 600 000</b>	<b>383 750 000</b>	<b>- 375 950 000</b>	<b>38 400 000</b>
<b>Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>30 600 000</b>	<b>383 750 000</b>	<b>- 375 950 000</b>	<b>38 400 000</b>

### Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

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

# 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 <sup>2</sup>	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
<b>WOHNBAUTEN</b>										
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
<b>Total</b>					<b>23 379</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>86</b>	<b>45</b>

### KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Keine										
<b>Total</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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
<b>Total</b>					<b>2 726</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>4</b>

### 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
<b>Total</b>					<b>26 105</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>39</b>	<b>99</b>	<b>49</b>

<sup>1</sup> umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenverluste

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohn- ungen m <sup>2</sup>	Läden/ Büros m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m <sup>2</sup>	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Miet- ausfall- rate <sup>1)</sup>	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
<b>1</b>	<b>149</b>	<b>11 543</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>182</b>	<b>71 144 175</b>	<b>40 153 400</b>	<b>72 115 000</b>	<b>3.3%</b>	<b>2 306 795</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>0</b>
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
<b>1</b>	<b>48</b>	<b>3 126</b>	<b>1 559</b>	<b>521</b>	<b>79</b>	<b>22 899 035</b>	<b>27 172 000</b>	<b>22 748 000</b>	<b>4.0%</b>	<b>920 812</b>
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
<b>2</b>	<b>197</b>	<b>14 669</b>	<b>1 614</b>	<b>521</b>	<b>261</b>	<b>94 043 210</b>	<b>67 325 400</b>	<b>94 863 000</b>	<b>3.5%</b>	<b>3 227 608</b>

# 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 volatileren 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 nominalen 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 Teuerungsraten 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 Marktzinnsniveau langfristig sichern.





IMMOFONDS  
suburban

**Immofonds Asset Management AG**

Rämistrasse 30, 8001 Zürich  
Telefon +41 44 511 99 30  
[info@immofonds.ch](mailto:info@immofonds.ch) / [www.immofonds.ch](http://www.immofonds.ch)

