



IMMOFONDS

suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Halbjahresbericht

per 30. Juni 2023



Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Portfolio per 31. Dezember 2022	6
Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2023	9
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	14
Anhang	15
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.

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	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	474 850	474 850	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	103.85	106.30	-2.3%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	102.00	104.00	-1.9%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	79.5	79.3	0.2%
Marktwert der Liegenschaften	80.3	80.9	-0.8%
Gesamtfondsvermögen	81.5	82.2	-0.8%
Fremdkapital	31.3	30.6	2.3%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	39.0%	37.8%	3.1%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.83%	0.66%	175.9%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.00	0.00	0.0%
Nettofondsvermögen	49.3	50.5	-2.3%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1.5	0.9	55.6%
Mietausfallrate in % ¹⁾	5.3	6.3	-15.4%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.2	0.0	292.3%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	0.6	0.6	7.5%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-0.7	1.1	-169.4%
Gesamterfolg	-0.1	1.6	-108.6%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF ²⁾	2.15	n/a	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.0	n/a	0.0%
Ausschüttungsquote	84.2	n/a	0.0%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	-0.3	4.0	-106.8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	0.2	3.4	-94.8%
Anlagerendite 1. Halbjahr	-2.3	4.0	-157.6%
Performance 1. Halbjahr	-2.3	4.0	-157.6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.2	67.0	-11.6%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.39	0.47	-16.2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.64	0.54	17.9%

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

² Ausschüttung des Vorjahres

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.

Portfolio per 31. Dezember 2022



Aarau, Heuweg 3-7
Wohnliegenschaft

Beliebte durchgrünte Wohnlage in Aarau mit guter Anbindung an das Stadtzentrum, attraktiv für Familien, Erweiterungspotential im Bestand, Heizungsersatz geplant.

Baujahr	1987
Wärmeenergieträger	Gas
Mietfläche	1 537 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.3 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.2 Mio.
Bruttorendite	3.2%



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

Zentrale Lage, nahe zum Bahnhof, kompakte Wohnungen im günstigen Preisspektrum, ideale Lage für Gewerbe und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss. Fernwärme in Umsetzung.

Baujahr	1989
Wärmeenergieträger	Gas
Mietfläche	2 537 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.6 Mio.
Wohnanteil	64%
Marktwert	CHF 12.4 Mio.
Bruttorendite	4.8%



Bellinzona, Via Franco Zorzi 25/25A
Wohnliegenschaft

Gut erschlossene Wohngebäude in direkter Nachbarschaft zur Kantonsverwaltung. Gut möblierbare Wohnungen im günstigen Preissegment. PV-Anlage und Aufwertung Umgebung in Planung.

Baujahr	1985
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2018)
Mietfläche	2 208 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.5 Mio.
Wohnanteil	94%
Marktwert	CHF 13.0 Mio.
Bruttorendite	3.9%



Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15
Wohnliegenschaft

Hochwertige und grosszügige Wohnungen in ländlicher Umgebung, gute Anbindung nach Baden und Zürich. Heizungsersatz und PV-Anlage in Planung.

Baujahr	2008
Wärmeenergieträger	Wärmepumpe
Mietfläche	2 150 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.5 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.5 Mio.
Bruttorendite	3.7%



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

Zentral gelegene Altstadtliegenschaft mit gefragten Kleinwohnungen und gewerblicher Erdgeschossnutzung, Annexbau mit Umnutzungspotenzial.

Baujahr	vor 1900
Wärmeenergieträger	Gas
Mietfläche	2 550 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.4 Mio.
Wohnanteil	61%
Marktwert	CHF 9.7 Mio.
Bruttorendite	4.1%



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

Familienwohnungen in beliebtem Wohnquartier in Fussdistanz zum Bahnhof Schwyz. Ideale Anbindung an den Wirtschaftsraum Zug. Mietzinspotential. Fernwärme ist in allen Häuser vorbereitet.

Baujahr	1987, 1993, 1998
Wärmeenergieträger	Oel
Mietfläche	2 101 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.5 Mio
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.6 Mio.
Bruttorendite	3.5%

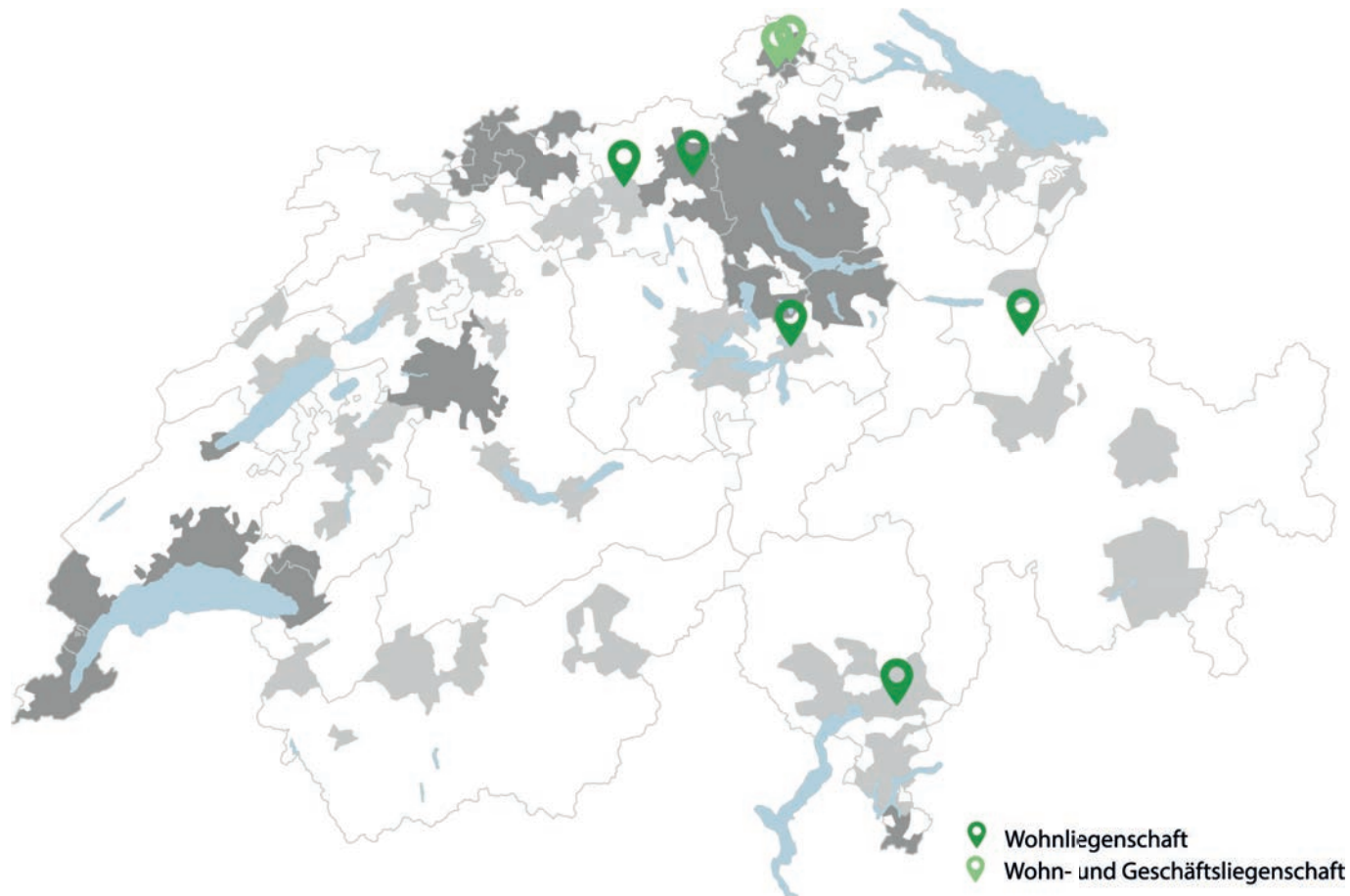


Sargans, Amperdellweg 10
Wohnliegenschaft

Gut möblierbare Wohnungen in grüner Umgebung, attraktive, zentrale Mikrolage mit ansprechenden Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, sehr gute Bahnanbindung nach Chur und Zürich.

Baujahr	2011
Wärmeenergieträger	Gas
Mietfläche	1 459 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.4 Mio
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 8.9 Mio.
Bruttorendite	4.0%

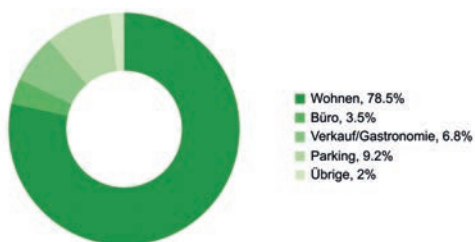
Immobilienstandorte



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

Liegenschaften nach Nutzung

(nach Sollmietertrag per 30. Juni 2023, annualisiert)



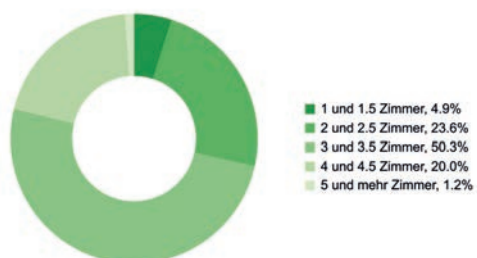
Liegenschaften nach Kantonen

(nach Marktwerten)



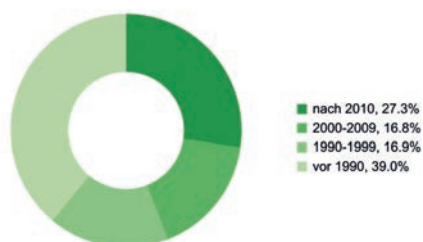
Wohnungen nach Wohnungsgrösse

(nach Anzahl)



Liegenschaft nach Baujahr

(nach Marktwerten)



Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2023

Der IMMOFONDS suburban ist im ersten Halbjahr 2023 mit herausfordernden Marktbedingungen konfrontiert gewesen. Operativ gelang eine klare Ertragssteigerung. Per 30. Juni 2023 lag der Marktwert des Portfolios bei CHF 80.3 Mio. und der jährliche Sollmietertrag bei CHF 3.2 Mio. Der Nettoertrag betrug im Berichtszeitraum CHF 0.6 Mio.

Das erste Halbjahr 2023 (per 30. Juni) des IMMOFONDS suburban verlief in einem anspruchsvollen Marktumfeld zufriedenstellend. Der Fonds ist operativ auf Kurs. Das Portfolio umfasste zum Stichtag unverändert fünf Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften in den Kantonen Aargau, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Die Liegenschaften weisen interessante Entwicklungsperspektiven auf und verfügen insgesamt über 165 Wohnungen und rund 2 000 m² Geschäftsflächen.

Höhere Mieterträge

Die Mietzinseinnahmen stiegen gegenüber der Vorjahresperiode um rund CHF 0.6 Mio. und erreichten CHF 1.5 Mio. Der Zuwachs ist insbesondere dem Portfoliozuwachs in der zweiten Jahreshälfte 2022 geschuldet. Der jährliche Sollmietertrag des Portfolios beläuft sich auf CHF 3.2 Mio. und der Wohnanteil im Portfolio beträgt 78.5%.

Die Massnahmen zur Reduktion des Leerstands zeigen Wirkung, der Leerstand per Ende Juni 2023 betrug insgesamt noch 3%. Die Mietzinsausfallquote der Periode sank auf 5.3% (im Vorjahr 6.3%). Die Wohnungen sind bis auf wenige Einheiten vermietet. Die ehemalige Ladenfläche in Schaffhausen wurde in eine Zwischennutzung überführt, die voraussichtlich im zweiten Halbjahr erfolgswirksam wird.

Im Hinblick auf die geplante Portfolioerweiterung, namentlich auf die nach dem Stichtag erfolgte Sacheinlage, hat die Fondsleitung eine Zwischenbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzer veranlasst. Sie ergab einen Marktwert des Portfolios von CHF 80.3 Mio. Das entspricht einem leichten Rückgang um 0.8% im Vergleich zu Ende 2022, doch liegt der Wert immer noch CHF 0.8 Mio. über den Anschaffungskosten.

Im ersten Halbjahr waren relativ viele Mieterwechsel zu verzeichnen, was zu einem erhöhten Liegenschaftenaufwand geführt hat. Dies sollte sich bis Jahresende normalisieren. Der höhere Liegenschaftenaufwand und der zinsbedingt gestiegene Finanzierungsaufwand führten zu einer deutlichen Zunahme der Kosten. Der IMMOFONDS suburban schliesst das Halbjahr 2023 mit einem Nettoertrag von CHF 0.6 Mio. und einem bewertungsbedingten Gesamtverlust von CHF 0.1 Mio.

ab. Die Bruttorendite auf dem Gesamtportfolio beträgt 3.9% und die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 39%.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) des IMMOFONDS suburban betrug am Bilanzstichtag CHF 81.5 Mio. und das Nettofondsvermögen (NAV) beläuft sich auf CHF 49.3 Mio. Der NAV pro Anteil beträgt CHF 103.85. Pro Anteil wurden im Frühjahr CHF 2.15 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.0%.

Klare strategische Ausrichtung mit Fokus ESG

Der IMMOFONDS suburban fokussiert auf Wohnliegenschaften ausserhalb der Grosszentren an Lagen von regionaler Bedeutung und mit guter Mikrolage. Ergänzend sind Anlagen in Geschäftsliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften möglich. Geografische Schwerpunkte sind die Grossräume Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Land, St. Galler Rheintal, Unterwallis und Tessin.

Bei allen Investitionen werden die klaren Zielvorgaben der ESG-Strategie berücksichtigt und pro Liegenschaft ein ESG-Transformationspfad definiert. Gemäss dem aktuellen Absenkpfad soll das Portfolio bis 2045 bei Netto-Null sein (Scope 1). Mit dem Geschäftsbericht per 31.12.2023 werden erstmals Verbrauchsdaten veröffentlicht.

Ausblick

Operativ erwartet die Fondsleitung insgesamt einen stabilen Geschäftsverlauf. Der Aufbau des Portfolios wird auch in der zweiten Jahreshälfte ein Thema sein. Durch die Sacheinlage einer Liegenschaft in Ebikon LU mit 32 Wohnungen (per Juli) steigt der Wert des Portfolios des IMMOFONDS suburban auf CHF 94 Mio. und der Sollmietertrag auf CHF 3.7 Mio.

Um das Portfolio zu stärken, sind Entwicklungen von Bestandesliegenschaften in Prüfung. So ist für die Liegenschaft Aarau Heuweg eine Machbarkeitsstudie für eine Gesamtanierung in bewohntem Zustand mit Ausbau des Dachgeschosses weit fortgeschritten. Zu erwarten ist daraus eine deutliche Steigerung von Ertrag und Rendite. Die Umsetzung soll ab Mitte 2024 erfolgen und rund ein Jahr dauern.





Vermögensrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	501 481	669 140	-25.1%
Grundstücke			
Wohnbauten	58 186 000	58 266 000	-0.1%
Gemischte Bauten	22 086 000	22 650 000	-2.5%
Total Grundstücke	80 272 000	80 916 000	-0.8%
Sonstige Vermögenswerte	766 697	579 999	32.2%
Gesamtfondsvermögen	81 540 178	82 165 139	-0.8%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	31 300 000	30 600 000	2.3%
- sonstige Verbindlichkeiten	880 816	966 314	-8.8%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0	0	0.0%
Total Verbindlichkeiten	32 180 816	31 566 314	1.9%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	49 359 362	50 598 825	-2.4%
Geschätzte Liquidationssteuern	48 000	128 000	-62.5%
Nettofondsvermögen	49 311 362	50 470 825	-2.3%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	474 850	400 000	18.7%
Emissionen	0	74 850	-100.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Anzahl Anteile am Ende der Berichtsperiode	474 850	474 850	0.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	103.85	106.30	-2.3%
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	0.0%
Ausschüttung	- 1 020 928	0	0.0%
	49 449 897	0	0.0%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	47 784 088	-100.0%
Gesamterfolg	- 138 535	2 686 737	-105.2%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	49 311 362	50 470 825	-2.3%

Erfolgsrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1 471 481	945 787	55.6%
Sonstige Erträge	920	0	0.0%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0.0%
Total Erträge	1 472 401	945 787	55.7%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	283 282	7 532	3661.2%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	186 977	47 663	292.3%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftsverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	89 123	42 822	108.1%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	0	74 667	-100.0%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	15 832	0	0.0%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	286 458	206 835	38.5%
- die Depotbank ¹⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	18 081	15 193	19.0%
Total Aufwendungen	879 753	394 710	122.9%
Nettoertrag	592 648	551 076	7.5%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0.0%
Realisierter Erfolg	592 648	551 076	7.5%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	- 731 183	1 054 088	-169.4%
Gesamterfolg	- 138 535	1 605 164	-108.6%

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

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 30.06.2023
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	0	31 300 000
Total feste Vorschüsse		30 600 000	186 900 000	- 186 200 000	31 300 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		30 600 000	186 900 000	- 186 200 000	31 300 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2023
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	186 900 000	- 186 200 000	31 300 000

Anhang

Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

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. Für den Halbjahresbericht wurde eine Bewertung über das gesamte Portfolio erstellt.

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)
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	3.00%	0.00%
Rücknahmekommission	2.00%	0.00%

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission (annualisiert), 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	0.00%

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 25. Juli 2023 wurde eine Liegenschaft in Ebikon erworben. Der Kaufpreis von CHF 13 100 000 wurde zur Hälfte durch eine Sacheinlage eingebracht. Dafür wurden 62 921 neue Anteile ausgegeben.

Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu keinen Änderungen des Fondsvertrags.

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
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	3	0	0	11	13
Total					14 979	10	1	16	70	29

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					14 979	10	1	16	70	29
Kommerziell genutzte Liegenschaften					0	0	0	0	0	0
Gemischte Bauten					2 726	6	7	23	13	4
Total					17 705	16	8	39	83	33

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	Garage/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr
0	18	1 537	0	0	30	9 408 949	7 024 000	9 229 000	4.1%	141 393
0	35	2 153	55	0	27	12 937 167	7 619 800	13 000 000	8.5%	235 701
0	21	2 150	0	0	40	12 957 833	7 672 000	13 477 000	0.6%	247 439
0	18	1 459	0	0	24	8 799 097	3 405 200	8 920 000	1.6%	174 211
1	25	2 101	0	0	41	13 219 338	7 837 200	13 560 000	2.0%	230 481
1	117	9 399	55	0	162	57 322 385	33 558 200	58 186 000	3.5%	1 029 225
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
1	25	1 767	539	356	76	12 359 768	12 670 000	12 430 000	2.4%	291 719
0	23	1 359	1 020	165	5	9 798 373	14 502 000	9 656 000	19.8%	150 536
1	48	3 126	1 559	521	81	22 158 141	27 172 000	22 086 000	9.3%	442 255
1	117	9 399	55	0	162	57 322 385	33 558 200	58 186 000	3.5%	1 029 225
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
1	48	3 126	1 559	521	81	22 158 141	27 172 000	22 086 000	9.3%	442 255
2	165	12 525	1 614	521	243	79 480 525	60 730 200	80 272 000	5.3%	1 471 481





IMMOFONDS
suburban

Immofonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

