



IMMOFONDS

suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Halbjahresbericht

per 30. Juni 2024



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	Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich Verwaltungsrat - Andreas Janett, Präsident - Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin - Peter Bucher - Dr. Jan Damrau - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf Geschäftsleitung - 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.			
	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	Veränderung
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⁾			
	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	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

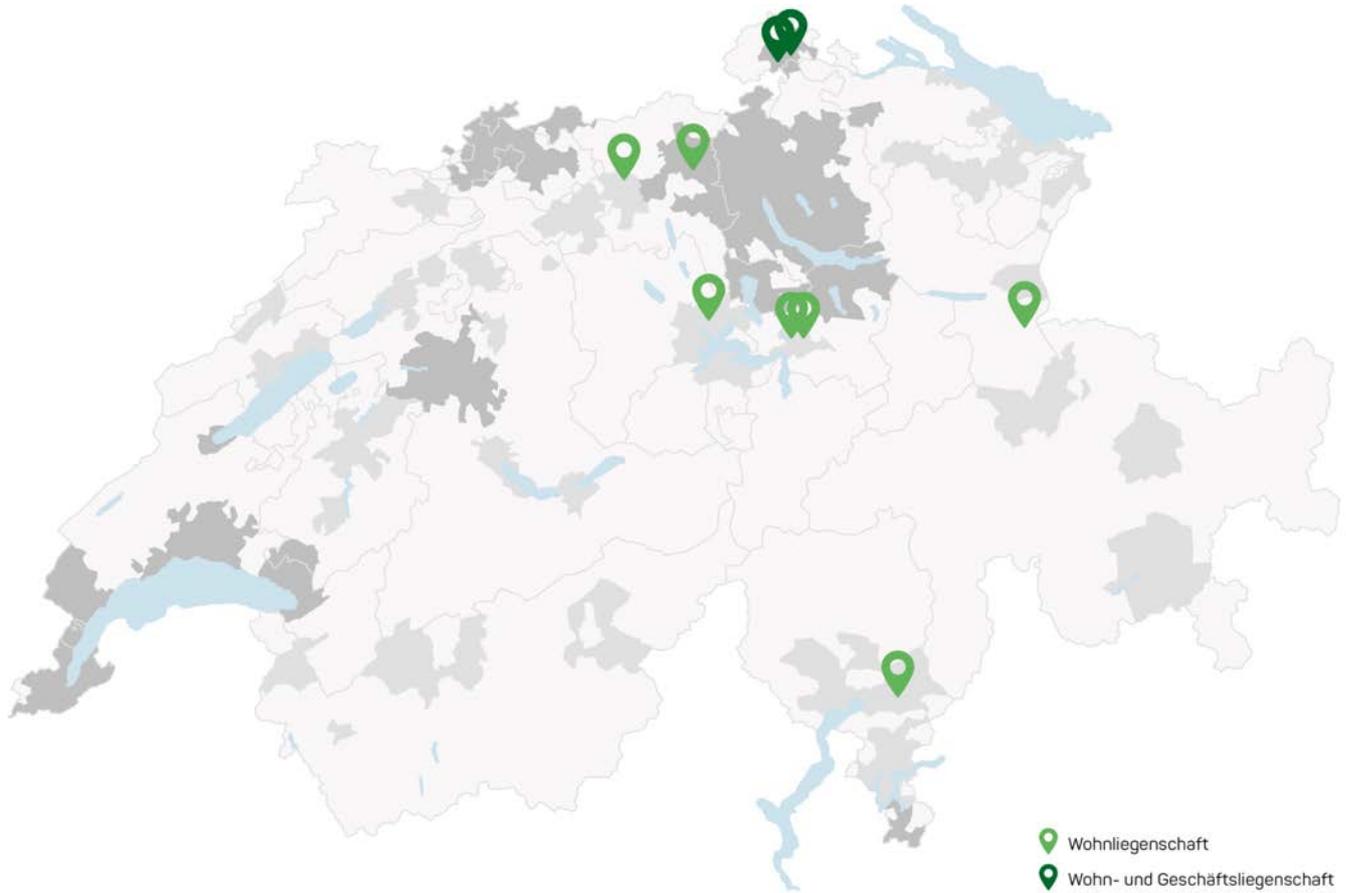
¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

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.

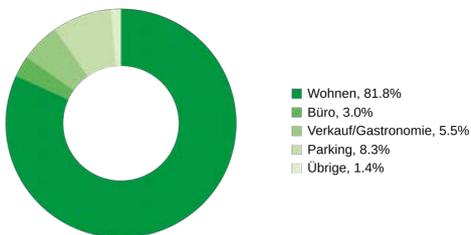


Immobilienstandorte

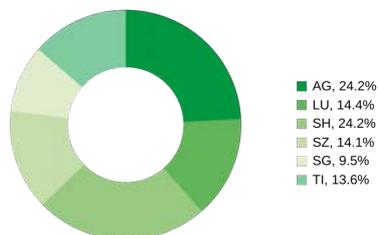


Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelgrau und die übrigen Agglomerationen hellgrau eingezeichnet. (Quelle: BFS)

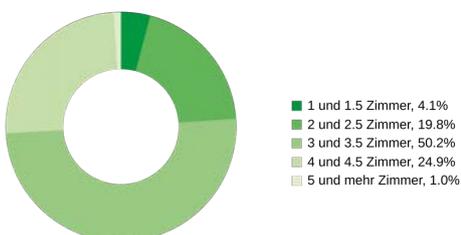
Liegenschaften nach Nutzung (nach Sollmietertrag per 30. Juni 2024, annualisiert)



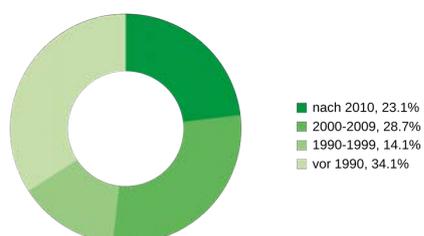
Liegenschaften nach Kantonen (nach Marktwerten)



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 Rheinfall, 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

