



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Halbjahresbericht

per 31. Dezember 2023



Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2023/2024	7
Vermögensrechnung	8
Erfolgsrechnung	9
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	10
Anhang	12
Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2023	14

Der Halbjahresbericht des IMMOFONDS erscheint in deutscher und französischer Sprache. Rechtsverbindlich ist die deutschsprachige Fassung.

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Bildstrecke: Bern, Wankdorfcity 3 (Fotos: Adrian Moser; Visualisierung: bloomimages GmbH)

Organisation

Rechtsform	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
Lancierung	1955
Grundbesitz	Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz
Fondsleitung	<p>Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich</p> <p>Verwaltungsrat - Andreas Janett, Präsident - Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin - Peter Bucher - Dr. Jan Damrau - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf</p> <p>Geschäftsleitung - Gabriela Theus, Geschäftsführerin - Stephan Ehram, CFO</p>
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug
Schätzungsexperten	KPMG AG, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Börsenhandel	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / Valoren-Nr. 977 876

Kennzahlen

(ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2023	30.06.2023	Veränderung
Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	401.60	408.35	-1.7%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	394.00	400.00	-1.5%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	548.00	582.00	-5.8%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	485.00	448.50	8.1%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	520.00	540.00	-3.7%
Agio/Disagio	29.5%	32.2%	-8.6%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 585.8	1 557.9	1.8%
Marktwert der Liegenschaften	2 200.4	2 172.5	1.3%
Gesamtfondsvermögen	2 225.5	2 196.2	1.3%
Fremdkapital	590.1	538.9	9.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	26.8%	24.8%	8.1%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.70%	1.60%	6.6%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.12	4.16	-0.8%
Nettofondsvermögen	1 410.3	1 434.0	-1.6%
Börsenkaptalisierung	1 826.0	1 896.2	-3.7%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2023/2024	1. Halbjahr 2022/2023	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	42.3	41.2	2.7%
Mietausfallrate ¹⁾	2.1%	1.9%	8.5%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2.9	2.6	9.4%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	23.8	24.4	-2.6%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Gesamterfolg	23.8	24.4	-2.6%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF ²⁾	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.5	2.6	-3.8%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	99.9	97.2	2.8%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	1.7	1.7	-5.3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	1.3	1.3	-2.7%
Anlagerendite 1. Halbjahr	1.7	1.8	-5.7%
Performance 1. Halbjahr	-1.1	2.9	-139.8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.3	74.0	0.4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV)) 1. Halbjahr	0.31	0.32	-3.7%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV)) 1. Halbjahr	0.37	0.36	0.8%

Umweltrelevante Kennzahlen³⁾

	30.06.2023	30.06.2022	Veränderung
Abdeckungsgrad in % EBF	97.3	97.3	0.0%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	30.0	26.0	15.4%
Energieverbrauch in kWh ⁴⁾	51 896 203	53 903 000	-3.7%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	127.2	134.7	-5.6%
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ eq	6 424 456	6 739 000	-4.7%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ eq pro m ² EBF	15.7	16.8	-6.5%

¹⁾ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände, inkl. Entwicklungsliegenschaften

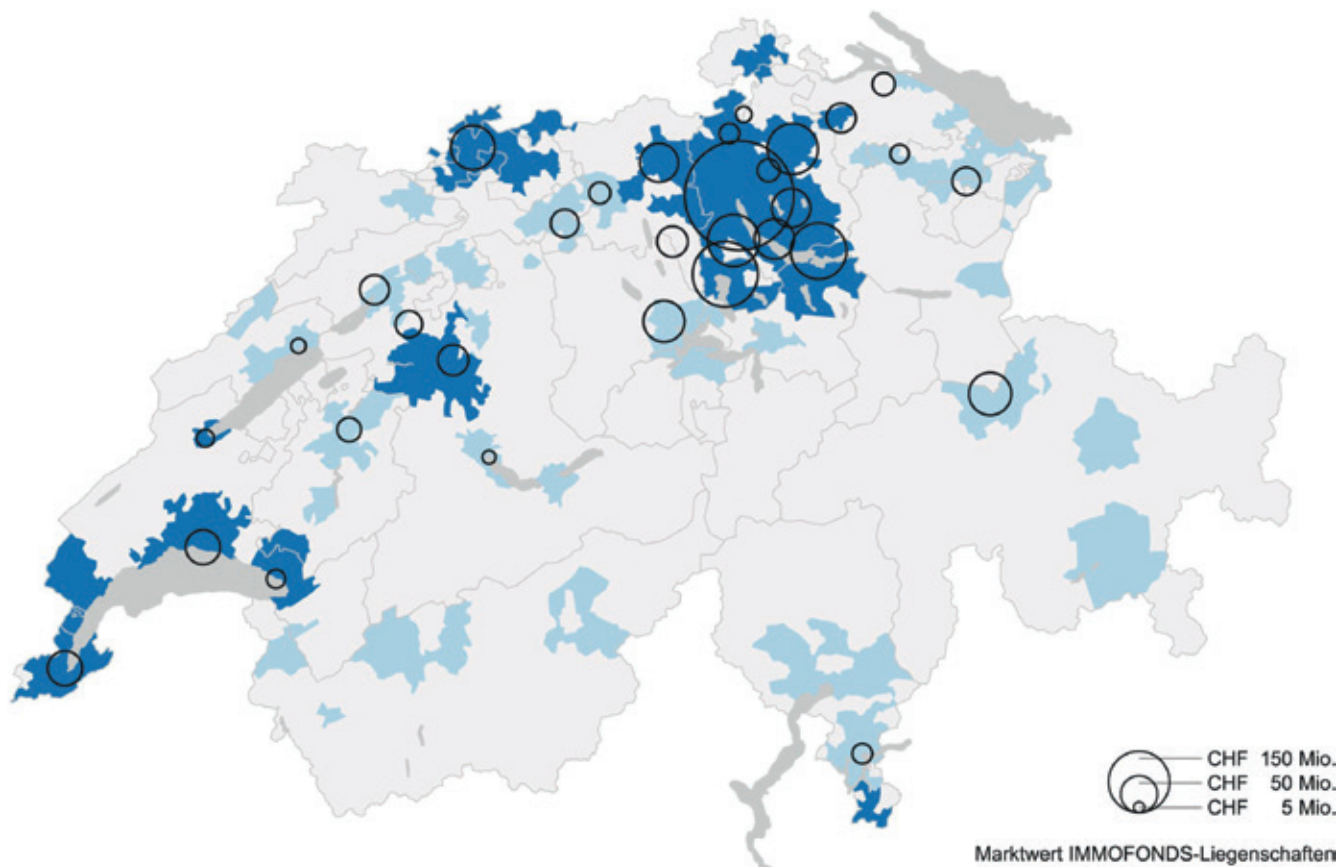
²⁾ Ausschüttung des Vorjahres

³⁾ Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Stand Juni 2023

⁴⁾ inkl. Mieterstrom

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

Immobilienstandorte

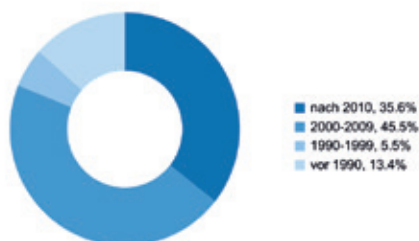


Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelblau und die übrigen Agglomerationen hellblau eingezeichnet. (Quelle: BFS)

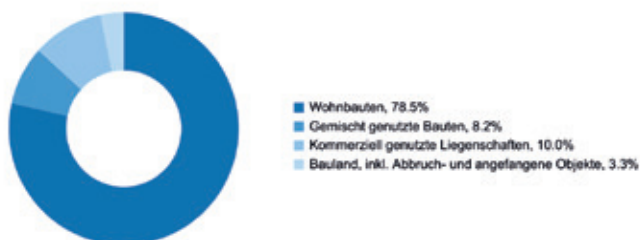
Liegenschaften nach Regionen (nach Marktwerten)



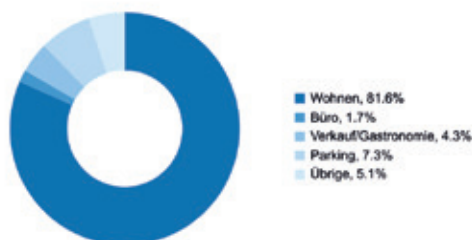
Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften (nach Marktwerten)



Liegenschaften nach Nutzungsart (nach Marktwerten)



Liegenschaften nach Nutzung (nach Sollmietertrag per 31. Dezember 2023, annualisiert)



Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2023/2024

Der IMMOFONDS blickt in einem anspruchsvollen Umfeld auf ein solides erstes Halbjahr 2023/2024 zurück. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 2.7% auf CHF 42.3 Mio. Der Marktwert des Immobilienportfolios betrug Ende 2023 CHF 2.2 Mrd.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023/2024 lag der Fokus des IMMOFONDS auf der Entwicklung der Bestandesliegenschaften. Gekauft wurde eine Liegenschaft zur Arrondierung in Winterthur (Mooswiesenweg 23). Die Akquisition ermöglicht langfristig eine gesamthafte Entwicklung des Areals in Oberwinterthur. Die Umsetzung der ESG-Strategie wurde konsequent fortgesetzt. Im Vordergrund standen der Ersatz von fossilen Heizungen und der Ausbau der Photovoltaik.

Höhere Mietzinseinnahmen

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen im Vergleich zur Vorjahresperiode beruht auf zwei Faktoren. So trugen Akquisitionen und referenzzinssatzbasierte Mietzinserhöhungen je rund CHF 0.6 Mio. bei. Die Mietausfallrate erhöhte sich marginal auf 2.1% (Vorjahresperiode: 1.9%). Die Veränderung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Mietobjekte in Liegenschaften, die saniert oder bald ersetzt werden, nicht mehr vermietet wurden. In der Erfolgsrechnung bildete sich der Vermietungserfolg nur teilweise ab. Operativ konnte das Ergebnis zwar gesteigert werden, doch verhinderten höhere Finanzierungskosten ein besseres Resultat. Der Nettoertrag mit CHF 23.8 Mio. und der Gesamterfolg mit ebenfalls CHF 23.8 Mio. gingen jeweils um 2.6% zurück.

Ende 2023 umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 136 Liegenschaften mit einem Wert von CHF 2.2 Mrd. Das entspricht einem aus Investitionen resultierenden Plus von CHF 28 Mio. im Vergleich zu Ende Juni 2023.

Kontinuierliche Portfolioentwicklung

Der Ersatzneubau an der Regensdorferstrasse in Zürich schreitet voran. Die Erstvermietung ist erfolgreich gestartet. Ende 2023 war die Hälfte der 32 Wohnungen ab Plan vermietet. Der Bezug ist in den Monaten April und Mai vorgesehen. In Aarau haben am Blumenweg die Bauarbeiten für einen Ergänzungsbau mit acht Kleinwohnungen begonnen. Die Wohnungen werden im Herbst 2024 bezugsbereit sein. Ebenfalls plangemäss kommen die Sanierungsarbeiten am Hochhaus in St. Gallen (Vonwilstrasse) voran. Für die Sanierung eines Hochhauses in Rapperswil-Jona (Oberwiesstrasse) wurde die Baubewilligung erteilt. Weitere Projekte, etwa in Basel und Prilly, sind in Planung.

Fortschritte erzielte der IMMOFONDS bei der Dekarbonisierung des Portfolios. So wurden nachhaltige Heizungen für 324 Wohnungen in Betrieb genommen. Drei zusätzliche Photovoltaikanlagen mit einer jährlichen Leistung von fast 200'000 kWh erweitern das Solarenergieangebot. Zudem wurde die erste umfassende Mieterbefragung (Wohnungsmieter) durchgeführt.

Baubeginn in Wankdorfcity 3

Ein Schwergewicht der Arbeit des IMMOFONDS galt im ersten Halbjahr 2023/2024 dem Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern. Auf einer Arealfläche von rund 34 000 m² wird ein neuer Quartierteil mit einer Geschossfläche von über 100 000 m² entstehen. Bis 2029 soll die «gestapelte Stadt» mit ihrer gebäudeverbindenden Stadterrasse fertiggestellt sein. Gebaut wird seit dem Startschuss im Juni 2023. Als erstes wird das Dienstleistungsgebäude an der Adamstrasse 6 erstellt. Für sämtliche Mietflächen bestehen Mietvorverträge. Der Bezug ist im Mai 2025 geplant.

Das Baugesuch für die Sanierung der bestehenden Shedhalle und des Magazingebäudes wurde eingereicht. Auf dem Magazingebäude sollen zudem neun Tiny Houses entstehen. Die Sanierungsarbeiten werden in zwei Etappen durchgeführt, wobei die erste Etappe bis Mitte 2026 abgeschlossen sein soll.

Konstante Ausschüttung

Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2023 entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 2.5%. Der Schlusskurs erreichte Ende 2023 CHF 520 pro Anteil. Darin enthalten ist ein Agio von 29.5% auf dem inneren Wert je Anteilschein (CHF 401.60).

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2023/2024 kann von einer Steigerung der Mieteinnahmen des IMMOFONDS im Vergleich zum Vorjahr ausgegangen werden. Dazu beitragen werden die angepassten Mietzinsen als Folge der zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes. Hinzu kommt der erste Ertrag aus der Neuvermietung Regensdorferstrasse in Zürich. Für Wankdorfcity 3 in Bern ist im zweiten Halbjahr 2023/2024 die Baueingabe für das Hauptprojekt geplant.

Vermögensrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	31.12.2023	30.06.2023	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	4 989 279	3 834 429	30.1%
Grundstücke			
Wohnbauten	1 727 414 397	1 713 202 000	0.8%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	220 593 668	219 549 000	0.5%
Gemischte Bauten	179 659 823	178 599 000	0.6%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	72 739 360	61 147 000	19.0%
Total Grundstücke	2 200 407 248	2 172 497 000	1.3%
Sonstige Vermögenswerte	20 082 396	19 913 170	0.8%
Gesamtfondsvermögen	2 225 478 923	2 196 244 599	1.3%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	167 100 000	118 900 000	40.5%
- sonstige Verbindlichkeiten	39 663 169	37 993 769	4.4%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	423 000 000	420 000 000	0.7%
Total Verbindlichkeiten	629 763 169	576 893 769	9.2%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 595 715 754	1 619 350 830	-1.5%
Geschätzte Liquidationssteuern	185 400 000	185 400 000	0.0%
Nettofondsvermögen	1 410 315 754	1 433 950 830	-1.6%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 511 544	3 511 544	0.0%
Emissionen	0	0	0.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 30. Juni	3 511 544	3 511 544	0.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	401.60	408.35	-1.7%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen ¹⁾	88 536 622	88 536 622	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	74 995 470	38 369 439	95.5%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 433 950 830	1 394 226 029	2.8%
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	0	0	0.0%
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalauszahlung	- 47 405 844	- 47 405 844	0.0%
	1 386 544 986	1 346 820 185	2.9%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	0	0.0%
Gesamterfolg	23 770 768	87 130 645	-72.7%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 410 315 754	1 433 950 830	-1.6%

¹⁾ Die Rückstellungen für künftige Reparaturen enthalten die auf Stufe der Gesellschaften getätigten Rückstellungen. Sie haben keinen Einfluss auf die Vermögensrechnung und die Erfolgsrechnung, da diese nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen.

Erfolgsrechnung

in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	1. Halbjahr 2023/2024	1. Halbjahr 2022/2023	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	42 298 978	41 178 873	2.7%
Aktivierter Bauzinsen	370 299	0	0.0%
Sonstige Erträge	135 977	102 459	32.7%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0.0%
Total Erträge	42 805 254	41 281 332	3.7%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	5 021 218	3 375 534	48.8%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2 867 689	2 620 448	9.4%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftenverwaltung			
- <i>Liegenschaftenaufwand</i>	1 425 650	1 194 350	19.4%
- <i>Verwaltungsaufwand¹⁾</i>	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	2 885 544	2 962 755	-2.6%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	44 429	74 301	-40.2%
Abschreibungen auf Grundstücke			
- <i>Zuweisung an den Amortisationsfonds</i>	0	0	0.0%
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- <i>Auflösung</i>	0	0	0.0%
- <i>Zuweisung</i>	0	0	0.0%
Total Veränderung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettoelimination Rückstellungen für künftige Reparaturen ³⁾	0	0	0.0%
Reglementarische Vergütung an			
- <i>die Fondsleitung</i>	6 674 652	6 414 563	4.1%
- <i>die Depotbank¹⁾</i>	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	115 304	241 384	-52.2%
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	19 034 486	16 883 335	12.7%
Nettoertrag	23 770 768	24 397 997	-2.6%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ⁴⁾	0	0	0.0%
Realisierter Erfolg	23 770 768	24 397 997	-2.6%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	0	0	0.0%
Gesamterfolg	23 770 768	24 397 997	-2.6%

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt.

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

³ Gebuchte Rückstellungen für künftige Reparaturen werden eliminiert, da sie in den Bewertungsveränderungen enthalten sind.

⁴ Die mit dem Verkauf von Liegenschaften anfallenden Steuern sind direkt mit den realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten verbucht worden.

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2023
Kurzfristige Festhypotheken					
13.10.2017 - 12.10.2023	0.66%	25 000 000	0	- 25 000 000	0
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	0	0	0	57 000 000
Total kurzfristige Festhypotheken		25 000 000	0	- 25 000 000	57 000 000
Feste Vorschüsse					
30.06.2023 - 31.07.2023	2.10%	24 000 000	0	-24 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	23 900 000	0	-23 900 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	6 000 000	0	-6 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.12%	10 000 000	0	-10 000 000	0
31.05.2023 - 31.08.2023	1.83%	30 000 000	0	-30 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.10%	0	24 000 000	-24 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	0	23 900 000	-23 900 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.12%	0	10 000 000	-10 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.10%	0	21 000 000	-21 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.07%	0	24 900 000	-24 900 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.11%	0	12 700 000	-12 700 000	0
31.08.2023 - 30.09.2023	2.10%	0	21 400 000	-21 400 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	24 900 000	-24 900 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	19 000 000	-19 000 000	0
15.09.2023 - 30.09.2023	2.15%	0	48 000 000	-48 000 000	0
31.08.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	20 000 000	-20 000 000	0
28.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	6 900 000	-6 900 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	12 800 000	-12 800 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	900 000	-900 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	21 400 000	-21 400 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	14 400 000	-14 400 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	25 000 000	-25 000 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.09%	0	15 500 000	-15 500 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.09%	0	26 500 000	-26 500 000	0
13.10.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	25 000 000	-25 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.10%	0	22 300 000	-22 300 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	25 000 000	-25 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.08%	0	9 000 000	-9 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.08%	0	27 000 000	-27 000 000	0
30.11.2023 - 29.02.2024	1.96%	0	20 000 000	0	20 000 000
30.11.2023 - 29.12.2023	2.06%	0	19 000 000	-19 000 000	0
30.11.2023 - 29.12.2023	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	7 000 000	0	7 000 000
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	58 400 000	0	58 400 000
27.12.2023 - 31.01.2024	2.10%	0	2 000 000	0	2 000 000
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	16 700 000	0	16 700 000
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	6 000 000	0	6 000 000
Total feste Vorschüsse		93 900 000	646 600 000	- 630 400 000	110 100 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		118 900 000	646 600 000	-655 400 000	167 100 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2023
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	57 000 000	0	0	0
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	0	55 000 000
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	60 000 000	0	0	60 000 000
12.08.2022 - 11.08.2027	1.38%	15 000 000	0	0	15 000 000
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	28 000 000	0	0	28 000 000
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	0	0	0	15 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		245 000 000	0	0	203 000 000
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	0
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	0	16 000 000	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	0	44 000 000	0	44 000 000
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		175 000 000	60 000 000	0	220 000 000
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		420 000 000	60 000 000	0	423 000 000
Gesamttotal		538 900 000	706 600 000	-655 400 000	590 100 000

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 KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. c einmal jährlich bewertet.

Für den Halbjahresbericht wurde keine Bewertung über das gesamte Portfolio erstellt. Wertvermehrnde Investitionen wurden zum Marktwert der letzten Bewertung vom 30. Juni 2023 addiert. Bei Zukäufen in der Berichtsperiode wird eine Bewertung nach den Grundsätzen gemäss KKV FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. c 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)
Winterthur, Mooswiesenweg 23	7 019 837
Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
Keine	

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf/von Nahestehende(n) stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziffer 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS)).

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	2.00%	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)	0.90%	0.60%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	2.00%
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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu keinen Änderungen des Fondsvertrags.

Zum Fonds gehörende Immobiliengesellschaften

- IMMOFONDS Immobilien AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Immosol AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Alba d'Oro SA, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Colleverde SA, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Garbata SA, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Gioiosa SA, Rämistrasse 30, 8001 Zürich

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der aufgelisteten Gesellschaften.

Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung (KAG Art. 89 Abs. 1g)

Keine



Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2023

		Er-		Letzte	Grund-	Anzahl	1 und	2 und	3 und	4 und
		werbs-	Bau-	Sanie-	stücks-	Ge-	1 ½	2 ½	3 ½	4 ½
		jahr	jahr	rung	fläche m ²	bäude	Zim-	Zim-	Zim-	Zim-
							mer	mer	mer	mer
WOHNBAUTEN										
Adlikon	Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015		8 604	3	0	28	29	9
Adliswil	Zürichstrasse 73a-e	2008	2010		8 439	1	0	0	28	24
Affoltern am Albis	Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004	1 868	1	0	0	24	0
Allschwil	Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	2 433	2	4	4	12	4
Allschwil	Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006		4 350	3	0	0	6	12
Allschwil	Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010		5 852	2	0	5	2	15
Andelfingen	Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	6 078	3	0	0	18	18
Baar	Arbachstrasse 65-67	1997	1999		1 536	2	0	4	4	8
Baar	Bahnmatt 19	1999	2000		1 461	1	0	2	6	7
Baar	Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	1 871	1	4	4	7	9
Basel	Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0
Basel	Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0
Bern	Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2
Biel	Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0
Biel	Bürenstrasse 45-47	2003	2004		2 816	2	0	0	6	12
Biel	Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0
Biel-Vingelz	Tessenbergstrasse 55, 59-63	1961	1962	2000	5 233	5	6	0	33	6
Brugg	Sternackerstrasse 16-20	2007	2008		3 811	3	0	0	15	12
Bülach	Zürichstrasse 52-56	2006	2005	2023	4 878	3	0	0	0	21
Cham	Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17
Cham	Nelkenweg 1-5, Mattenstrasse 17	2013	1959	2020	2 832	4	0	6	9	9
Cham	Röhrliberg 22/24/26	1995	1981	2008	3 947	1	0	2	4	10
Cham	Schellenmattstrasse 14/16, Pilatusstrasse 5/7	2013	1966	2003	4 882	2	0	0	12	9
Chur	Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	6	6
Chur	Lagerstrasse 5-7	1986	2017		2 603	2	0	12	18	8
Chur	Lagerstrasse 9	1986	1988	2017	1 301	1	0	8	8	0
Chur	Otto Barblanstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16
Chur	Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	1 174	1	0	0	8	8
Chur	Segantinistrasse 13-17, Untere Plessurstrasse 38	1999	2001		5 557	4	0	4	10	15
Domat/Ems	Sur Rieven 1, 3/5	2006	2007		1 817	2	0	5	8	7
Effretikon	Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	3 578	2	0	0	32	0
Effretikon	Brandrietstrasse 27/27a	2017	1970		1 337	1	5	0	5	7
Effretikon	Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	919	1	2	0	3	3
Ermatingen	Salensteinerstrasse 10 a-d	2017	2017		7 852	4	0	4	16	20
Fribourg	Route Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10
Fribourg	Route Mon-Repos 19/19a/21	2019	1962	1995	2 704	1	0	0	10	5
Fribourg	Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4
Genf	Avenue de Miremont 42	2022	1986	2013	261	1	0	0	1	0
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989	2021	3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011		1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993	2022	1 668	1	0	4	9	2
Horw	Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenastrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See	Hünenbergstrasse 63/65, 67/69	2013	1975	2005	8 527	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015		12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	10	14
Lausanne	Route du Châtelard 14/16	2019	1959		2 505	1	0	16	4	4
Lugano	Via Crocetta 25-27A	2022	1971	2010	3 616	4	16	16	0	16
Luzern	Bireggghang 2-6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 552	4	0	1	23	11
Lyss	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012		4 059	4	0	8	16	8
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0

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)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	66	5 733	0	0	109	38 912 368	23 298 991	42 776 805	1.4%	848 697
2	54	6 800	604	0	73	38 653 119	38 911 848	59 094 000	0.3%	1 048 335
0	24	1 567	0	0	19	3 344 213	6 246 414	8 176 359	0.3%	180 550
0	24	1 536	0	0	32	8 181 296	7 332 000	10 764 993	4.8%	214 132
6	24	2 744	0	0	49	13 968 023	9 957 000	16 807 966	0.6%	338 134
9	31	3 689	0	0	35	18 431 151	15 554 024	22 692 151	0.5%	450 140
0	36	2 376	0	0	25	5 426 904	7 455 799	12 504 000	0.0%	273 124
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 550 817	10 882 000	0.9%	206 253
2	17	1 574	0	0	21	6 706 598	5 969 563	11 377 000	-1.1%	229 437
0	24	1 632	0	0	43	7 269 498	8 216 000	14 814 666	0.1%	248 319
0	25	1 647	300	0	4	3 693 275	6 235 000	9 479 986	4.5%	214 620
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 634 000	6 995 000	0.4%	161 030
0	15	1 075	0	0	13	3 199 079	4 136 600	7 593 000	0.1%	142 245
0	32	2 052	0	0	12	6 325 356	7 732 600	9 060 000	0.0%	222 331
6	24	2 716	0	0	40	8 140 542	9 774 600	10 185 000	0.1%	263 361
0	32	1 964	0	0	0	5 472 997	8 479 000	7 019 000	0.0%	199 180
0	45	3 105	0	0	29	8 365 769	12 679 500	13 965 144	0.0%	331 626
0	27	2 628	0	0	39	13 062 134	10 738 500	14 320 292	2.1%	299 835
9	30	4 014	0	0	48	18 032 116	13 874 387	19 665 816	0.8%	430 431
0	41	2 962	0	0	47	20 692 028	19 048 000	25 081 000	0.8%	411 500
0	24	1 546	0	0	17	13 316 366	8 232 000	15 571 000	0.0%	266 225
8	24	2 608	0	0	33	10 558 025	9 838 030	14 987 425	1.0%	312 834
9	30	2 382	0	0	51	10 354 438	9 367 000	16 228 000	0.3%	229 828
0	12	900	0	0	7	3 125 899	3 024 877	4 436 000	0.6%	103 024
0	38	2 860	0	0	23	15 045 193	12 362 536	20 996 088	0.2%	396 040
0	16	1 138	0	0	24	5 647 000	5 509 697	7 748 000	1.0%	148 758
0	32	2 160	0	0	20	3 867 167	7 751 321	9 971 000	0.0%	234 581
0	16	968	0	0	0	2 272 271	3 427 318	5 832 000	0.1%	121 986
13	42	4 475	0	0	108	17 418 703	15 009 079	22 023 000	0.7%	513 892
5	25	2 530	0	0	31	9 401 581	9 946 968	10 723 000	2.2%	249 742
0	32	2 122	0	0	28	5 579 221	7 269 554	12 759 000	1.3%	245 874
0	17	1 260	0	0	15	5 084 134	4 189 299	7 552 000	13.3%	133 897
0	8	492	0	0	8	1 905 160	2 072 633	2 718 000	0.0%	60 240
0	40	3 569	0	0	79	20 065 833	14 716 733	22 950 080	4.3%	482 003
10	40	3 430	0	0	40	6 655 160	10 879 600	10 902 412	0.2%	284 837
5	20	1 780	0	0	20	6 611 280	6 155 100	5 762 952	1.8%	152 295
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	8 714 000	0.3%	203 277
14	15	1 809	0	0	18	25 052 303	9 486 600	22 838 690	1.2%	283 727
2	20	1 559	0	0	23	4 123 748	4 998 960	4 166 000	-0.3%	136 784
3	15	1 287	0	0	26	5 831 040	5 016 450	6 232 000	0.1%	146 438
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	5 935 532	8 212 000	2.4%	164 523
2	17	1 469	0	0	11	7 382 328	5 964 195	7 851 551	0.0%	163 329
0	56	3 760	0	0	53	6 252 470	10 105 148	17 561 058	0.5%	391 122
0	54	3 336	0	0	67	19 591 188	11 998 000	26 920 511	0.9%	486 504
0	45	4 284	323	3 186	155	46 468 353	35 118 000	40 972 000	0.8%	941 533
3	26	2 647	0	0	26	10 620 063	8 700 246	13 511 968	0.2%	278 609
0	33	2 343	0	0	32	5 616 711	7 789 765	11 876 736	0.6%	255 289
8	40	3 708	0	0	48	8 054 105	15 217 254	15 827 301	2.4%	363 162
0	24	1 256	0	0	30	11 714 235	4 806 214	11 632 547	-1.3%	191 421
0	48	2 848	0	0	53	20 280 691	14 929 300	19 397 013	2.7%	342 965
1	36	3 015	0	0	44	7 264 949	9 718 164	16 005 000	0.2%	343 989
0	32	2 574	0	0	36	10 481 320	7 832 000	12 210 746	2.2%	288 408
0	64	4 094	0	0	45	9 418 858	16 144 900	19 043 199	1.8%	426 312

		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 2 und 3 und 4 und			
							1 ½ Zim- mer	2 ½ Zim- mer	3 ½ Zim- mer	4 ½ Zim- mer
Männedorf	Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10
Männedorf	Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12
Meilen	Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 931	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012		5 054	3	0	3	12	16
Opfikon	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 209	1	6	9	3	5
Opfikon	Schaffhauserstrasse 129	2022	1960		674	1	16	0	0	0
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Pully	Chemin de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5
Rapperswil-Jona	Feldeggstrasse 1/3, 5, Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8
Rapperswil-Jona	Neuhüsli-Park 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19
Rapperswil-Jona	Oberwiesstrasse 5	2003	1975	2007	3 724	1	10	0	10	10
Rapperswil-Jona	Rainstrasse 4/6, 8-18	1959	1962	2003	11 364	7	0	24	34	34
Root	Luzernerstrasse 2 a/b/c, 2 d	2008	2008		6 705	2	0	16	9	15
Rüschlikon	Säumerstrasse 9-13	2000	2001		4 496	3	0	0	9	12
Rüti (ZH)	Bachtelstrasse 20/20a, 22/22a, 24b	1962	1965	1997	4 954	3	0	4	20	20
Schlieren	Urdorferstrasse 87-93	2006	2006		4 519	4	0	0	4	28
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002	2 058	1	0	0	16	8
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002	5 629	1	0	22	22	22
St. Gallen	Lettenstrasse 10/10a, Espenmosstrasse 10/12	2006	2007		3 177	1	0	3	15	19
St. Gallen	Rosenbergweg 19	1958	1953	1991	2 406	1	5	0	4	4
St. Gallen	Vonwilstrasse 51	1958	1957	1991	1 838	1	16	13	14	3
Stäfa	Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	4 394	2	0	4	40	8
Thun	Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	1 571	1	3	8	2	6
Unterenfelden	Fliederweg 15, 17/19	2004	2006		3 359	2	0	0	5	16
Uster	Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2000	1 903	1	3	4	17	1
Uster	Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9
Uster	Falmenstrasse 2 a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012	2023	2 105	1	0	10	20	1
Uster	Falmenstrasse 4	2007	1964	2013	3 619	1	1	1	18	1
Wallisellen	Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001	4 336	2	0	20	12	12
Wetzikon	Messikommerstrasse 54/56	2003	2004		1 895	1	0	0	2	16
Wetzikon	Rosinlistrasse 1/3, 5	2009	2011	2023	4 640	2	0	10	14	16
Wil	St. Gallerstrasse 53	2000	1966	2022	5 328	1	0	10	26	11
Winterthur	Eichenweg 10/12	1959	1959	2003	1 295	1	0	5	8	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003	1 025	1	0	3	3	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003	1 308	1	0	0	12	0
Winterthur	Gutstrasse 11/13	1963	1965	2010	2 198	1	25	12	0	0
Winterthur	Lindbergstrasse 20/22	1955	1955	1998	2 020	1	3	3	9	6
Winterthur	Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6
Winterthur ²⁾	Mooswiesenweg 23	2023	1959	2003	1 423	1	0	6	6	6
Winterthur	Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 043	1	0	0	7	5
Winterthur	Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5
Yverdon-les-Bains	Chemin de Sous-Bois 10	2021	1970	2017	3 035	1	40	5	6	0
Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Zug	Baarerstrasse 147	2005	2007		924	1	0	0	8	8
Zug	Eschenring 11	1999	2000		955	1	0	0	1	9

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)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
1	29	2 493	103	0	45	12 881 681	12 259 067	18 233 840	1.9%	338 149
6	26	2 180	0	0	29	7 451 712	8 097 911	12 494 521	0.1%	250 423
0	38	2 910	69	0	41	14 853 168	10 925 552	22 586 727	0.2%	387 573
3	34	3 230	0	0	43	17 930 631	13 147 595	17 267 000	3.7%	388 725
0	23	1 262	214	0	17	3 856 499	5 953 060	7 194 655	0.1%	195 451
0	16	260	240	0	16	5 048 092	2 301 313	5 352 000	6.4%	94 427
0	30	2 510	0	0	32	10 456 686	8 435 600	12 029 000	0.4%	283 620
0	36	2 282	0	0	15	4 890 487	7 882 385	11 998 652	0.2%	247 235
0	48	2 449	0	0	34	6 326 936	9 580 572	15 132 983	-2.8%	311 162
19	26	3 306	0	0	43	9 146 456	13 440 576	18 173 479	1.2%	344 855
0	56	3 919	0	0	61	12 671 164	12 935 300	22 984 882	1.8%	457 227
3	92	6 733	0	0	101	26 063 068	20 726 200	41 224 861	0.7%	770 081
0	30	2 060	0	0	25	8 407 456	6 516 042	9 688 276	0.0%	216 186
4	96	7 346	0	0	74	15 300 917	20 413 150	35 247 043	1.0%	751 710
0	40	3 538	227	154	74	17 066 604	13 009 822	19 260 060	1.3%	444 083
0	21	2 424	0	0	38	13 304 384	9 822 678	18 279 942	0.3%	337 238
0	44	2 963	0	0	29	6 628 500	8 312 394	11 417 000	0.7%	317 376
0	32	3 584	0	0	62	18 094 431	9 960 070	21 864 000	0.0%	443 904
0	24	1 768	0	0	8	4 224 886	5 357 000	8 168 603	0.0%	192 536
0	66	4 422	0	0	56	9 702 564	13 631 000	18 392 430	0.0%	471 397
4	41	4 592	271	174	68	18 169 364	18 487 900	20 044 000	1.0%	465 143
0	13	690	300	18	16	1 326 711	3 754 200	3 050 712	5.4%	90 000
0	46	2 881	0	0	24	9 940 558	9 911 500	12 255 306	4.2%	252 325
0	52	3 288	0	0	59	8 515 384	12 667 300	22 909 000	0.6%	424 000
4	23	1 661	0	0	10	4 521 510	6 342 800	8 208 770	2.4%	185 962
3	24	2 551	0	0	31	9 499 976	10 328 000	9 983 741	1.1%	256 696
0	25	1 657	0	0	10	3 606 845	6 019 310	8 558 061	0.0%	196 632
0	21	1 462	0	0	22	2 861 748	5 247 622	6 841 000	0.1%	153 672
0	31	2 736	519	0	66	17 140 333	13 790 373	24 548 530	0.1%	469 444
1	22	1 527	130	0	0	7 047 101	6 162 629	7 866 000	0.0%	177 119
0	44	3 092	0	76	28	6 881 387	11 537 080	18 732 000	0.0%	377 708
0	18	1 884	0	0	18	7 849 335	6 406 825	10 237 335	0.6%	228 331
0	40	3 570	32	0	46	18 254 542	11 795 161	22 190 410	0.4%	440 168
0	47	3 486	0	100	55	17 246 001	10 895 700	15 405 579	3.5%	356 613
1	17	1 163	0	0	11	2 641 328	3 935 686	7 137 000	0.0%	144 544
0	9	630	0	0	4	1 427 988	2 535 610	3 745 000	0.0%	73 220
0	12	780	0	0	3	1 687 692	3 450 634	4 630 358	0.0%	96 812
0	37	1 517	0	0	22	4 794 000	5 776 769	13 190 000	0.8%	239 568
0	21	1 198	0	0	8	2 714 661	4 817 658	7 684 200	0.1%	152 868
0	22	1 526	0	0	30	3 613 640	7 005 878	9 901 000	0.3%	191 632
0	18	1 152	0	0	9	7 019 837	3 979 761	7 019 837	0.0%	67 802
0	12	876	0	0	12	1 844 334	3 152 976	5 307 000	1.0%	110 906
0	17	1 101	0	100	11	2 179 334	4 365 659	5 822 000	0.0%	140 647
0	51	1 707	0	0	28	14 929 606	9 155 722	14 259 199	0.3%	262 525
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
2	18	2 162	598	0	33	14 949 283	12 028 799	25 197 483	0.4%	445 612
5	15	1 823	0	0	15	6 579 736	6 249 119	14 064 483	0.0%	236 378

		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 2 und 3 und 4 und			
							1 ½ Zim- mer	2 ½ Zim- mer	3 ½ Zim- mer	4 ½ Zim- mer
Zürich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6
Zürich	Birchstrasse 133/135	1998	1998		790	1	0	4	11	4
Zürich	Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950 2021	2003	4 092	4	0	10	17	3
Zürich	Edenstrasse 5	2002	2001		515	1	0	8	4	0
Zürich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zürich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000		2 402	2	1	7	2	5
Zürich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	9	6
Zürich	Hinterbergstrasse 104-106	2006	2006		2 095	2	0	2	3	3
Zürich	Hinterbergstrasse 108-110	1955	2017		1 948	2	0	8	2	2
Zürich	Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000	2 236	1	0	8	0	16
Zürich	Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000	1 016	1	0	0	16	0
Zürich	Nordstrasse 166-168	2020	1965	2017	837	2	13	6	1	0
Zürich	Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0
Zürich	Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29
Zürich	Witikonstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total					393 531	225	265	638	1 398	975

Davon im Baurecht

Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Total					2 498	2	0	6	13	17

² Akquisition September 2023**KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

Basel	Nauenstrasse 63/63A	2018	1931		1 021	1	0	0	0	1
Basel	Nauenstrasse 65	2021	1924		521	1	0	0	0	0
Genf	Rue Neuve-du-Molard 10	2022	1894	2016	164	1	0	0	3	2
Regensdorf	Althardstrasse 10	2018	1982		7 714	1	0	0	0	0
Winterthur	Tössfeldstrasse 35, 37	2020	1992	2022	13 343	2	0	0	1	2
Zürich	Flüelastrasse 6-12	2022	1944 1974 1982		3 734	3	0	0	0	1
Zürich	Konradstrasse 20	1974	1894	1983	752	1	0	5	0	0
Zürich	Rämistrasse 28-30	2018	1837	2019	744	2	0	0	0	0
Total					27 993	12	0	5	4	6

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)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 077 637	12 162 000	0.9%	211 350
0	19	1 407	0	0	15	6 060 000	5 451 561	11 769 000	0.5%	212 493
4	34	2 470	0	126	37	14 145 131	9 370 900	24 365 068	2.8%	400 027
0	12	793	148	0	15	5 215 609	4 883 806	8 599 148	0.1%	158 447
4	6	718	0	0	0	10 233 317	5 564 009	10 207 000	-2.0%	156 053
8	23	2 192	197	0	29	11 386 042	15 971 656	19 372 086	0.0%	319 384
0	15	1 393	0	0	8	5 354 372	6 823 934	16 485 404	1.1%	251 087
3	11	1 407	0	0	31	8 714 232	8 898 522	19 636 737	2.2%	294 752
0	12	1 001	0	0	15	12 571 405	6 206 732	17 679 626	1.5%	254 355
0	24	1 576	0	0	15	3 817 777	6 085 442	13 231 027	0.1%	209 940
0	16	960	0	0	3	2 304 444	3 527 827	8 209 515	0.0%	135 965
0	20	655	78	0	13	16 194 864	4 222 285	15 674 771	2.7%	208 422
0	32	1 683	326	0	31	7 076 085	10 164 444	19 017 000	0.8%	356 347
3	60	6 296	0	0	78	24 632 000	24 125 902	46 753 000	1.5%	817 355
0	21	1 089	0	0	17	7 836 566	6 303 747	15 469 000	2.7%	241 249
198	3 474	271 279	4 677	3 934	3 736	1 158 125 914	1 089 070 775	1 727 414 397	1.0%	34 338 817
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
0	1	103	2 384	107	16	14 272 454	9 885 000	15 254 716	5.2%	263 566
0	0	0	785	907	0	8 531 326	5 211 000	8 100 000	0.0%	60 000
0	5	316	327	0	3	34 232 534	8 163 200	33 197 523	0.7%	423 404
0	0	0	8 711	1 054	228	29 105 426	36 049 778	29 605 871	5.6%	877 517
0	3	300	5 193	2 364	308	58 262 720	40 924 772	54 977 212	21.6%	680 310
0	1	119	3 614	5 080	58	43 399 765	27 210 401	45 005 899	4.4%	731 020
0	5	378	1 203	0	1	7 962 766	7 110 782	18 981 047	0.0%	184 046
0	0	0	1 324	162	12	14 910 304	10 054 245	15 471 401	0.0%	273 747
0	15	1 217	23 540	9 674	626	210 677 295	144 609 178	220 593 668	7.7%	3 493 610

		Er-	Bau-	Letzte	Grund-	Anzahl	1 und 2	2 und 3	3 und 4	4 und
		werbs-	jahr	Sanie-	stücks-	Ge-	1 ½	2 ½	3 ½	4 ½
		jahr	jahr	rung	fläche m ²	bäude	Zim-	Zim-	Zim-	Zim-
GEMISCHTE BAUTEN										
Aarau	Blumenweg 11, 12, Pfrundweg 14	2005	1983	2022	3 780	3	0	4	2	9
Aarburg	Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 2	2016	2018		28 015	2	0	87	1	7
Adliswil	Kronenstrasse 3, Kilchbergstrasse 4-6b	2002	1984	2012	5 091	1	6	7	6	10
Muri AG	Aarauerstrasse 6-12	2013	2015		5 196	1	7	28	14	1
Wettingen	Landstrasse 85a/85b, 87, Stiegelenstrasse 18	2005	2006		2 747	3	0	1	14	25
Zürich	Nansenstrasse 4	1959	1959	2007	314	1	1	3	3	5
Zürich	Rennweg 15	1999	1377	2018	344	1	0	1	4	0
Zürich	Seefeldstrasse 96	1996	1952	2005	980	1	4	8	8	0
Total					46 467	13	18	139	52	57

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Bern	Wankdorfcity 3 / Stauffacherstrasse 130 (Bestandesliegenschaften)	2004	1977		33 759	7	0	0	0	0
Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004								
Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004								
Lausanne	Chemin de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	15	15	6	4
Zürich	Regensdorferstrasse 63-69	1959			2 669					
Total					38 162	9	15	15	6	4

Davon im Baurecht

Bern	Wankdorfcity 3 / Stauffacherstrasse 130 (Bestandesliegenschaften)	2004	1977		33 759	7	0	0	0	0
Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004								
Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004								
Total					33 759	7	0	0	0	0

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten					393 531	225	265	638	1 398	975
- davon im Baurecht					2 498	2	0	6	13	17
Kommerziell genutzte Liegenschaften					27 993	12	0	5	4	6
Gemischte Bauten					46 467	13	18	139	52	57
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten					38 162	9	15	15	6	4
- davon im Baurecht					33 759	7	0	0	0	0
Total					506 153	259	298	797	1 460	1 042

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

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 (CHF)
2	17	1 564	337	0	35	10 936 762	6 597 000	11 336 572	1.3%	225 158
0	95	6 096	1 266	73	169	41 162 074	34 012 000	35 027 684	2.7%	866 231
3	32	2 592	928	217	92	20 989 002	19 612 392	26 424 738	1.7%	602 713
0	50	3 369	1 051	0	60	23 106 964	15 728 245	24 682 001	1.1%	565 285
2	42	3 928	1 149	0	76	31 422 905	22 050 000	29 523 867	2.4%	690 833
0	12	806	241	0	11	3 174 758	4 847 700	9 789 526	1.7%	191 290
0	5	480	414	0	0	13 798 985	10 931 786	23 862 000	0.0%	335 446
1	21	1 446	280	160	15	8 616 522	8 797 463	19 013 435	0.0%	332 634
8	274	20 281	5 666	450	458	153 207 971	122 576 586	179 659 823	1.6%	3 809 591
<hr/>										
0	0	0	2 794	4 456	241	14 555 000	50 253 700	13 171 000	18.2%	573 236
						5 687 000		6 358 650		
						23 564 144		5 583 768		
0	40	1 889	0	0	9	5 602 152	6 853 669	12 244 876	40.4%	83 724
						14 395 508		35 381 067		
0	40	1 889	2 794	4 456	250	63 803 805	57 107 369	72 739 360	22.0%	656 960
<hr/>										
0	0	0	2 794	4 456	241	14 555 000	50 253 700	13 171 000	18.2%	573 236
						5 687 000		6 358 650	-	
						23 564 144		5 583 768	-	
0	0	0	2 794	4 456	241	43 806 144	50 253 700	25 113 418	18.2%	573 236
<hr/>										
198	3 474	271 279	4 677	3 934	3 736	1 158 125 914	1 089 070 775	1 727 414 397	1.0%	34 338 817
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
0	15	1 217	23 540	9 674	626	210 677 295	144 609 178	220 593 668	7.7%	3 493 610
8	274	20 281	5 666	450	458	153 207 971	122 576 586	179 659 823	1.6%	3 809 591
0	40	1 889	2 794	4 456	250	63 803 805	57 107 369	72 739 360	22.0%	656 960
0	0	0	2 794	4 456	241	43 806 144	50 253 700	25 113 418	18.2%	573 236
206	3 803	294 665	36 677	18 513	5 070	1 585 814 985	1 413 363 908	2 200 407 249	2.1%	42 298 978



ioentitas

128A

304



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Immofonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

