



IMMOFONDS

suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Halbjahresbericht

per 30. Juni 2025



Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Portfolio per 30. Juni 2025	8
Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2025	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: Steffisburg, Austrasse 19-21 (Fotografie: Adrian Moser)

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	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	806 656	672 213	20.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	106.75	107.90	-1.1%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	101.00	103.00	-1.9%
Vermögensrechnung in CHF Mio.			
Gestehungskosten der Liegenschaften	102.1	95.0	7.6%
Marktwert der Liegenschaften	104.4	97.2	7.4%
Gesamtfondsvermögen	105.7	98.6	7.2%
Fremdkapital	17.9	24.3	-26.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	17.1%	25.0%	-31.6%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.18%	1.58%	-25.3%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	2.0	0.0	0.0%
Nettofondsvermögen	86.1	72.5	18.7%
Erfolgsrechnung in CHF Mio.			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1.9	1.8	4.9%
Mietausfallrate in % ¹⁾	3.9	2.4	65.4%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.2	0.2	-18.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	1.2	0.7	63.2%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.5	-100.0%
Gesamterfolg	1.2	1.3	-6.8%
Rendite und Performance in %			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	2.60	2.25	15.6%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.4	2.1	14.3%
Ausschüttungsquote per 31.12.	85.4	89.2	-4.3%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.4	2.2	-39.3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.1	1.7	-34.9%
Anlagerendite	1.4	2.3	-39.8%
Performance	1.4	2.3	-38.5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.7	67.4	0.5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.34	0.33	4.2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.44	0.56	-21.6%
Umweltrelevante Kennzahlen^{2), 3)}			
Abdeckungsgrad in % EBF	97.3	84.0	15.8%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	34.1	25.2	35.3%
Energieverbrauch in MWh	2'116.1	2'463.0	-14.1%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	98.8	115.0	-14.1%
Treibhausgasemissionen in t CO ₂ e, Scope 1+2	256.0	322.0	-20.5%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

² Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Berechnung nach REIDA; gemessene EBF, market-based

³ Vorjahreswerte angepasst

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)

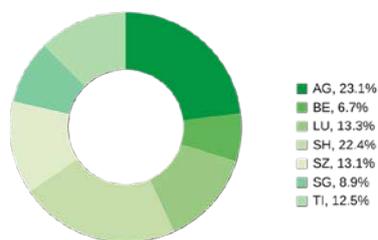
Liegenschaften nach Nutzung

(nach Sollmietertrag per 30. Juni 2025, annualisiert)



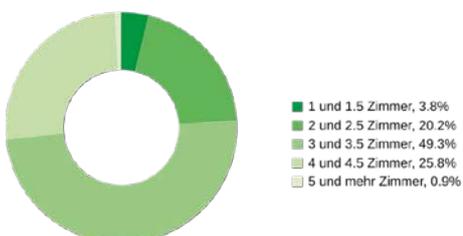
Liegenschaften nach Kantonen

(nach Marktwerten)



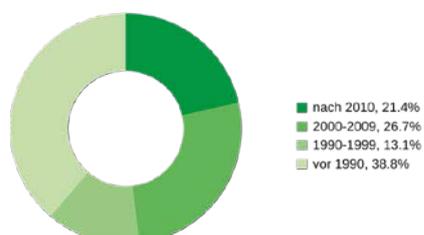
Wohnungen nach Wohnungsgrösse

(nach Anzahl)



Liegenschaft nach Bau-/Sanierungsjahr

(nach Marktwerten)



Portfolio per 30. Juni 2025



Aarau, Heuweg 3-7
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.6 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A/F
Mietfläche	1 537 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.31 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 10.14 Mio.
Bruttorendite	3.1%



Bellinzona, Via Franco Zorzi 25/25A
Wohnliegenschaft

Baujahr	1985
Letzte Sanierung	2020
Makro-/Mikrolagerating	3.2 / 3.0
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2018)
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 208 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.54 Mio.
Wohnanteil	94%
Marktwert	CHF 13.11 Mio.
Bruttorendite	4.1%



Ebikon, Eschenweg 10-16
Wohnliegenschaft

Baujahr	1968
Letzte Sanierung	2002
Makro-/Mikrolagerating	4.3 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	G
Mietfläche	2 144 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.50 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.93 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 CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 662 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.62 Mio.
Wohnanteil	64%
Marktwert	CHF 13.32 Mio.
Bruttorendite	4.7%



Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15
Wohnliegenschaft

Baujahr	2008
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.8 / 3.0
Wärmeenergieträger	Wärmepumpe
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 150 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.54 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.94 Mio.
Bruttorendite	3.8%



Sargans, Amperdellweg 10
Wohnliegenschaft

Baujahr	2011
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.7 / 3.5
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	E
Mietfläche	1 459 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.38 Mio
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.24 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 CO ₂ -Emissionen)	E/F/G
Mietfläche	2 544 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.44 Mio.
Wohnanteil	72%
Marktwert	CHF 10.10 Mio.
Bruttorendite	4.4%



Schwyz, Sternenmatt 8, 18, 20, 21
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987, 1998
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.2 / 3.5
Wärmeenergieträger	Öel
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A/G
Mietfläche	1 555 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.36 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.96 Mio.
Bruttorendite	3.6%



Schwyz, Sternematt 11
Wohnliegenschaft

Baujahr	1993
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.2 / 3.5
Wärmeenergieträger	Öel
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	F
Mietfläche	546 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.12 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 3.67 Mio.
Bruttorendite	3.2%



Steffisburg, Austrasse 19, 21
Wohnliegenschaft

Baujahr	1986
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.5/4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	F
Mietfläche	1 342 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.29 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 6.96 Mio.
Bruttorendite	4.2%

Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2025

Der IMMOFONDS suburban hat im ersten Halbjahr 2025 den Ertrag deutlich gesteigert. Die Mietzinseinnahmen stiegen im Vergleich zur Vorjahresperiode um 4.9% auf CHF 1.9 Mio. Der Nettoertrag nahm von CHF 0.7 Mio. auf CHF 1.2 Mio. zu. Per 30. Juni 2025 betrug der Marktwert des Portfolios CHF 104.4 Mio.

Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste am 30. Juni 2025 zehn Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 104.4 Mio. Der Zuwachs des Portfoliowerts ist auf die Akquisition der ersten Liegenschaft im Kanton Bern zurückzuführen: Im Februar wurde eine Wohnliegenschaft mit sechzehn Wohnungen in Steffisburg erworben. Die weiteren sieben Wohnliegenschaften und die zwei gemischt genutzten Liegenschaften des Fonds verteilen sich auf die Kantone Aargau, Luzern, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Insgesamt umfasst das Portfolio zum Stichtag 213 Wohnungen und rund 2 000 m² Geschäftsfläche.

Deutliche Ertragssteigerung

Die Mietzinseinnahmen stiegen im ersten Halbjahr 2025 um 4.9% auf CHF 1.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1.8 Mio.). Mehrere Mieterwechsel in kommerziell genutzten Objekten sowie eine Kumulierung von Wohnungskündigungen führten zu einer höheren Mietzinsausfallquote von 3.9% (Vorjahr: 2.4%). Das verhinderte ein deutlicheres Einnahmenwachstum. Der jährliche Sollmietertrag betrug Ende Juni CHF 4.1 Mio. Aus der im Mai 2025 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung resultierte ein Einkauf in laufende Erträge von CHF 0.2 Mio.

Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen lagen unverändert bei CHF 0.2 Mio. Der Finanzaufwand fiel deutlich niedriger aus, da mit Mitteln aus der Kapitalerhöhung vom Mai 2025 zunächst die Verschuldung reduziert wurde. Die Fremdfinanzierungsquote betrug noch 17.1%. Der durchschnittliche Zinssatz liegt bei 1.18% (Vorjahr: 1.58%).

Insgesamt resultierte für den IMMOFONDS suburban ein Nettoertrag von CHF 1.2 Mio. (+63.2% im Vergleich zur Vorjahresperiode). Der Gesamterfolg ging minim von CHF 1.3 Mio. auf CHF 1.2 Mio. zurück. Im Vorjahr hatte eine ausserordentliche Neubewertung des Portfolios einen Bewertungserfolg gebracht. In diesem Jahr wurde auf eine Neubewertung per Halbjahr verzichtet.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die im Mai 2025 durchgeführte Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht brachte einen Emissionserlös von CHF 14.5 Mio. Insgesamt wurden 134 443 neue Anteile zu einem Preis von CHF 108.00 netto pro Anteil ausgegeben. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile erhöht sich damit auf 806 656 Anteile.

Das Nettofondsvermögen betrug Ende Juni CHF 86.1 Mio., das Gesamtfondsvermögen CHF 105.7 Mio. Der Inventarwert pro Anteil (NAV) betrug CHF 106.75. Pro Anteil wurden im Frühjahr CHF 2.60 (Vorjahr: CHF 2.25) ausgeschüttet, woraus sich eine Ausschüttungsrendite von 2.4% ergibt. Die Performance seit Anfang Jahr beträgt 1.4%.

Aktives Asset Management mit Fokus ESG

Der IMMOFONDS suburban investiert nachhaltig. Die Klimausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Neu ins Portfolio aufgenommene Liegenschaften werden dabei innerhalb von zehn Jahren nach der Akquisition ESG-konform transformiert. Bis 2045 soll die vollständige Klimaneutralität («netto null») des Portfolios erreicht werden (Scope 1).

Im ersten Halbjahr wurde auf dieser Basis die Planung für den Heizungsersatz der Wohnliegenschaften in Schwyz aufgenommen. Für die Wohnliegenschaft Heuweg in Aarau wurde das Projekt für eine Gesamtanierung mit Verdichtung ausgearbeitet. Die Baueingabe ist im Juli 2024 erfolgt, die Bewilligung wurde Anfang Juli 2025 erteilt. Der Baubeginn ist für 2026 vorgesehen und die Fertigstellung für 2027 geplant. Ertrag und Rendite werden durch das Projekt deutlich steigen. Und in Schaffhausen startete die Planung für die Umnutzung und Neupositionierung des Annex-Baus an der Bachstrasse.

Zuversicht für das Gesamtjahr

Für das Gesamtjahr ist der IMMOFONDS suburban in einer komfortablen Ausgangslage. Die Mietzinseinnahmen sollten akquisitionsbedingt weiter zunehmen. Im Juli wurde eine kleinteilig vermietete Geschäftsliegenschaft in Biel erworben, die einen Sollmietertrag von CHF 0.7 Mio. p.a. generiert. Der Neuzugang wird die Rendite des Gesamtportfolios deutlich verbessern.

Die Leerstandentwicklung sollte sich in der zweiten Jahreshälfte normalisieren, sodass die Mietzinsausfallquote sinken wird. Durch die Kapitalerhöhung ist der Fonds zudem gerüstet für die vorgesehene zusätzliche Erweiterung des Portfolios. Die Fondsleitung ist zuversichtlich, für das Geschäftsjahr 2025 eine Ausschüttung mindestens auf Vorjahreshöhe beschliessen zu können.

Vermögensrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	285 708	281 991	1.3%
Grundstücke			
Wohnbauten	80 956 308	73 822 000	9.7%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0	0	0.0%
Gemischte Bauten	23 419 300	23 360 000	0.3%
Total Grundstücke	104 375 608	97 182 000	7.4%
Sonstige Vermögenswerte	1 041 039	1 116 816	-6.8%
Gesamtfondsvermögen	105 702 355	98 580 807	7.2%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7 850 000	24 300 000	-67.7%
- sonstige Verbindlichkeiten	1 202 241	1 209 823	-0.6%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	10 000 000	0	n/a
Total Verbindlichkeiten	19 052 241	25 509 823	-25.3%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	86 650 114	73 070 984	18.6%
Geschätzte Liquidationssteuern	537 000	537 000	0.0%
Nettofondsvermögen	86 113 114	72 533 984	18.7%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	672 213	537 771	25.0%
Emissionen	134 443	134 442	0.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 31. Dezember	806 656	672 213	20.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	106.75	107.90	-1.1%
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	72 533 984	56 489 328	28.4%
Ausschüttung	- 1 747 754	- 1 209 985	44.4%
	70 786 230	55 279 343	28.1%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	14 156 260	14 136 790	0.1%
Gesamterfolg	1 170 624	3 117 851	-62.5%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	86 113 114	72 533 984	18.7%

Erfolgsrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1 928 244	1 837 568	4.9%
Aktivierete Bauzinsen	0	2 466	n/a
Sonstige Erträge	8 037	366	2095.9%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	182 086	0	n/a
Total Erträge	2 118 367	1 840 400	15.1%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	167 878	426 988	-60.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	170 813	208 943	-18.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftsverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	110 932	76 845	44.4%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	149 396	93 347	60.0%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	15 891	15 879	0.1%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	310 008	290 207	6.8%
- die Depotbank ²⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	22 825	10 933	108.8%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	947 743	1 123 142	-15.6%
Nettoertrag	1 170 624	717 258	63.2%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0.0%
Realisierter Erfolg	1 170 624	717 258	63.2%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	0	539 257	n/a
Gesamterfolg	1 170 624	1 256 515	-6.8%

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 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2025
Kurzfristige Festhypotheken					
Keine					
Total kurzfristige Festhypotheken		0	0	0	0
Feste Vorschüsse					
31.10.2024 - 31.01.2025	1.58%	24 100 000	0	- 24 100 000	0
31.12.2024 - 31.01.2025	1.20%	200 000	0	- 200 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.20%		14 050 000	- 14 050 000	0
19.02.2025 - 31.03.2025	1.18%		6 900 000	- 6 900 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.20%		14 050 000	- 14 050 000	0
21.03.2025 - 31.03.2025	1.15%		1 700 000	- 1 700 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.98%		22 650 000	- 22 650 000	0
30.04.2025 - 30.05.2025	1.18%		22 250 000	- 22 250 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	1.17%		7 850 000	- 7 850 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	1.02%		39 400 000	0	7 850 000
Total feste Vorschüsse		24 300 000	128 850 000	- 113 750 000	7 850 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		24 300 000	128 850 000	- 113 750 000	7 850 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2025
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
31.01.2025 - 31.01.2028	1.14%	0	5 000 000	0	5 000 000
31.01.2025 - 31.01.2030	1.23%	0	5 000 000	0	5 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		0	10 000 000	0	10 000 000
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	10 000 000	0	10 000 000
Gesamttotal		24 300 000	138 850 000	- 113 750 000	17 850 000

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

Für den Halbjahresbericht wurde keine Bewertung über das gesamte Portfolio erstellt. Wertvermehrnde Investitionen wurden dem Marktwert der letzten Bewertung vom 31. Dezember 2024 addiert. Bei Zukäufen in der Berichtsperiode wird eine Bewertung nach den Grundsätzen gem. Art 84 Abs. 2 Bst c KKV-FINMA erstellt.

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

Der Nettoinventarwert eines Fondsanteils 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 Fondsanteile.

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Steffisburg BE, Austrasse 19, 21	6 958 196

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%	1.25%
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	1.50%

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	Sternenmatt 8, 18, 20, 21	2022	1987 1998		3 591	4	0	0	8	10
Schwyz	Sternenmatt 11	2022	1993		818	1	0	0	3	3
Steffisburg ²⁾	Austrasse 19, 21	2025	1986		2 574	2	0	4	6	6
Total					25 953	18	1	20	92	51

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					25 953	18	1	20	92	51
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
Gemischte Bauten					2 726	7	7	23	13	4
Total					28 679	25	8	43	105	55

¹ umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenverluste

² Akquisition Februar 2025

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	9 848 912	7 409 000	10 137 112	1.6%	152 973
0	35	2 153	55	0	25	13 117 455	8 040 000	13 106 405	6.7%	253 259
0	32	2 144	0	0	32	13 540 038	7 446 064	13 930 000	0.0%	252 266
0	21	2 150	0	0	38	13 440 793	8 093 000	13 943 769	1.0%	265 886
0	18	1 458	0	0	23	8 806 823	4 311 400	9 243 726	6.8%	176 262
1	19	1 555	0	0	28	9 724 996	6 045 224	9 963 015	9.2%	169 868
0	6	546	0	0	9	3 527 008	2 224 576	3 674 085	0.0%	60 922
0	16	1 342	0	0	17	6 958 195	5 380 100	6 958 196	3.4%	93 435
1	165	12 885	55	0	198	78 964 220	48 949 364	80 956 308	3.8%	1 424 871
1	25	1 767	539	356	74	13 040 175	13 172 466	13 320 000	6.9%	292 266
0	23	1 359	1 020	165	5	10 140 659	15 078 710	10 099 300	0.0%	211 107
1	48	3 126	1 559	521	79	23 180 834	28 251 176	23 419 300	4.1%	503 373
1	165	12 885	55	0	198	78 964 220	48 949 364	80 956 308	3.8%	1 424 871
1	48	3 126	1 559	521	79	23 180 834	28 251 176	23 419 300	4.1%	503 373
2	213	16 011	1 614	521	277	102 145 054	77 200 540	104 375 608	2.4%	1 928 244





IMMOFONDS

suburban

Immofonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

